

CONSORZIO AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE
MORBEGNO-TALAMONA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIP
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA INDUSTRIALE MORBEGNO-TALAMONA
2018

ALLEGATO N
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione MORBEGNO	Delib. n° del
Approvazione MORBEGNO	Delib. n° del
Pubblicazione BURL	Serie n.° del

PROGETTO ORIGINARIO: DATA:	ING. R. BUSI – ARCH. G. A. MASPE SETTEMBRE 1980
1^ RIADOZIONE: DATA:	ARCH. RICCARDO PEZZOLA DICEMBRE 1994
2^ RIADOZIONE: DATA:	ARCH. RUGGERO RUGGERI OTTOBRE 2007
3^ RIADOZIONE: DATA:	ARCH. LUCIANA LUZZI OTTOBRE 2018

INDICE**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi	Pag.	5
Art. 2 - Elaborati di Piano	Pag.	5
Art. 3 - Procedura di attuazione e adempimenti	Pag.	6
Art. 4 - Indici urbanistici	Pag.	9
Art. 5 - Distanze	Pag.	12
Art. 6 - Frazionabilità dei lotti e asservimenti	Pag.	12
Art. 7 - Azzonamento	Pag.	13
Art. 8 - Varianti sostanziali.....	Pag.	14

TITOLO II - ZONE PER LA VIABILITA'

Art. 9 - Attuale SS. N. 38	Pag.	15
Art. 10 - Strada per Albaredo per S. Marco ora Via M.d.Lavoro.....	Pag.	16
Art. 11 - Strada comunale di Via Roma - Talamona.....	Pag.	16
Art. 12 - Viabilità secondaria	Pag.	17
Art. 13 - Percorsi ciclabili – strada alzaia e Pedemontana	Pag.	18
Art. 14 - Zone destinate alla viabilità e ambiti di rispetto	Pag.	19

TITOLO III - ZONE PER LA PRODUZIONE

Art. 15 - Isolati Produttivi Industriali e Artigianali.....	Pag.	20
15.1 – Promozione della permanenza in area PIP delle Attività in espansione produttiva	Pag.	23
Art. 16 - Isolati Misti e di Completamento	Pag.	24
16.1 – Promozione del riuso e della rigenerazione urbana degli edifici individuati nella Tavola S del PIP 2018 ..	Pag.	27
Art. 17 - Isolati Residenziali Esistenti	Pag.	30
Art. 18 - Mutamenti di destinazione d'uso.....	Pag.	30
Art. 19 - Costruzioni Accessorie	Pag.	31
Art. 20 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	Pag.	32

TITOLO IV - ZONE D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 21 - Aree Pubbliche Attrezzate	Pag.	33
Art. 22 - Aree per attrezzature tecnologiche	Pag.	35

TITOLO V - NORME PARTICOLARI

Art. 23 - Insediamenti esclusi	Pag.	36
Art. 24 - Tutele delle acque e dell'aria	Pag.	36
Art. 25 - Indicazioni per interventi di edificazione e ristrutturazione....	Pag.	36
Art. 26 - Requisiti interni dei locali	Pag.	37
Art. 27 - Recinzioni	Pag.	38
Art. 28 - Aree scoperte	Pag.	39
Art. 29 - Insegne ed illuminazione esterna	Pag.	39
Art. 30 - Servitù di elettrodotto	Pag.	40
Art. 31 - Norme transitorie	Pag.	40
Art. 32 - Trasferimento aziende dai Comuni Consorziati nel PIP	Pag.	40
Art. 33 - Criteri di priorità per l'assegnazione delle aree.....	Pag.	41
Art. 34 - Parti non attuate: definizione relative all'attuazione	Pag.	41
Art. 35 - Strade e aree standard individuate nel PGT Morbegno	Pag.	42
Art. 36 - Standard qualitativo	Pag.	42

TITOLO VI

NORME DI CARATTERE GEOTECNICO E IDROGEOLOGICO

Art. 37 - Prescrizioni di carattere idrogeologico	Pag.	44
Art. 38 - Rispetto principio di invarianza idraulica e idrologica	Pag.	45

ALLEGATI

Schemi di Convenzione tipo	Pag.	46
Allegato 1 Convenzione Ordinaria		
Allegato 2 Convenzione Straordinaria		
Allegato 3 Convenzione Straordinaria – Cambi d'uso		
Allegato 4 Tabella X – Rapporto parametrici.....	Pag.	67

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti legislativi

Ai sensi e per gli effetti dell'Art.27 della Legge Nazionale 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche e integrazioni, le porzioni di territorio comunale di Morbegno e di Talamona (in provincia di Sondrio) comprese nel presente piano degli insediamenti produttivi (P.I.P.) sono soggette alle disposizioni contenute nel suddetto Art.27 ed alle prescrizioni specificate negli elaborati che compongono il P.I.P. stesso, integrate dalle presenti Norme di Attuazione.

Tali porzioni di territorio sono altresì soggette a tutte le altre disposizioni legislative e regolamentazioni in vigore al momento dell'attuazione delle opere e delle costruzioni previste, e quindi anche ai contenuti degli altri strumenti urbanistici e programmatori comunali per quanto non contrastino con quelle sancite negli altri elaborati del P.I.P. stesso e nelle presenti Norme.

Art. 2 - Elaborati di Piano

Gli elaborati che compongono il P.I.P., che ha valore di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della Legge Nazionale 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i., ai sensi del T.U. sugli espropri DPR 327 del 8 giugno 2001 e ai sensi della Legge Regionale 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. sono:

1) PIP originario, approvato con deliberazioni della Giunta Regionale della Lombardia n. 39633 del 6 giugno 1984 e n. 39940 del 14 giugno 1984

- A. Relazione Generale
Stralcio degli strumenti di pianificazione e di programmazione della Comunità Montana della Valtellina, circa le prescrizioni per la zona
- B. Corografia (scala 1:25.000)
- C. Planimetria catastale aggiornata al luglio 1980
- D. Elenchi delle proprietà
- E. Viabilità (scala 1:1.000)
- F. Azionamento (scala 1:1.000)
- G. Impianti tecnologici (scala 1:1.000)
- H. Suddivisione in isolati industriali e lotti; aree pubbliche (scala 1:1.000)
- I. Involuppi delle aree edificabili - Allineamenti
- L. Stralcio 1° intervento – Sezioni stradali (scala 1:1.000)
- M. Sezioni tipo (scala 1:50)
- N. Norme di attuazione
- O. Tavola sinottica delle prescrizioni di zona

2) PIP (1^a riadozione), approvato con deliberazioni della Giunta Regionale n. 19548 del 18 ottobre 1996 e n. 19540 del 18 ottobre 1996

- A) Relazione
- B) Viabilità 1:1.000
- F, H, I) Azzonamento, suddivisione in isolati, lotti, aree pubbliche, inviluppi delle aree edificabili, allineamenti 1:1.000
- N) Norme di Attuazione
- O) Tavola sinottica delle prescrizioni di zona

3) PIP (2^a riadozione) approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale di Morbegno n. 15 del 07.03.08 e di Talamona n. 14 del 08.07.08

- A – Relazione
- E – Viabilità 1:2.000
- F – Azzonamento 1:2.000
- H – Suddivisione in isolati, lotti, aree pubbliche 1:2.000
- I – Inviluppi delle aree edificabili, allineamenti 1:1.000
- N – Norme di Attuazione
- P1 – Allacciamenti ai pubblici servizi – MORBEGNO 1:2.000
- P2 – Allacciamenti ai pubblici servizi – TALAMONA 1:2.000
- Q – Parti non attuate 1:2.000

4) PIP (3^a riadozione), da approvare con deliberazioni dell'Organo Comunale competente rispettivamente di Morbegno e di Talamona

- A – Relazione generale
- F – Azzonamento 1 : 2.000
- H – Suddivisione in isolati, lotti, aree pubbliche 1 : 2.000
- N – Norme Tecniche di Attuazione
- P – Allacciamenti ai pubblici servizi – Viabilità 1 : 5.000
- Q – Parti non attuate 1 : 2.000
- R – Piano particellare di esproprio
- S – Edifici Singoli e GSV esistenti 1 : 2.000
- T – Riqualificazione paesaggistica del comparto 1 : 2.000
- U - Proprietà Cons. ASI nelle zone per attrezzature Pubbliche 1 : 2.000

Alcuni elaborati sono stati modificati a seguito di varianti intercorse dall'approvazione del PIP originario ad oggi, pertanto sono vigenti gli elaborati che fanno capo all'ultima variante approvata.

Art. 3 - Procedura di attuazione e adempimenti

Il P.I.P. ha efficacia per dieci anni dalla data di Pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, fatte salve le verifiche dello stato di attuazione previste

dal PGT del Comune di Morbegno, le opere di urbanizzazione saranno attuate gradualmente tenendo conto delle reali priorità in loco, in funzione dello sviluppo e delle necessità delle attività insediate.

All'origine fu costituito un Consorzio tra la Comunità Montana della Valtellina di Morbegno ed i comuni territorialmente competenti di Morbegno e Talamona, dal 2012 il Consorzio è costituito dai soli due Comuni. La denominazione attuale è "Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona" e riveste il compito di valorizzare le risorse del territorio finalizzate ai processi di industrializzazione, promuovere la migliore attuazione e gestione della zona industriale stessa, secondo quanto previsto dal proprio Statuto.

In particolare, le aree previste dal P.I.P., comunque acquisite dal Consorzio, saranno cedute in proprietà o in diritto di superficie alle Imprese industriali e/o artigiane interessate a seguito della stipula di **CONVENZIONE ORDINARIA 1** redatta secondo lo Schema n°1 di convenzione (ordinaria) allegato alle presenti Norme di Attuazione.

Non sono consentite acquisizioni di lotti e/o edifici da parte di Istituti Immobiliari che effettuano tale acquisizione ai soli fini di successiva compravendita, affitto e compromessi per la cessione di detti beni immobili.

I soli Istituti Immobiliari ai quali sono consentite dette acquisizioni sono quelle che fanno capo alle stesse aziende che esercitano l'attività produttiva nell'immobile nonché gli istituti finanziari con i quali le aziende produttive hanno stipulato contratto di Leasing per la realizzazione dell'immobile o la sua acquisizione.

Il rilascio/efficacia degli atti abilitativi (Permesso di Costruire – S.C.I.A.) da parte del Responsabile del Servizio competente del Comune interessato all'insediamento potrà comunque avvenire solo dopo la trascrizione della convenzione sopra menzionata.

Nei casi straordinari in cui:

- | |
|---|
| <p>a) l'Impresa industriale o artigiana risulti proprietaria, anteriormente all'entrata in vigore del P.I.P., dell'area nella quale intende insediare, ampliare o variare la propria produzione, mediante intervento edilizio;</p> <p>b) sia comunque avvenuto direttamente il passaggio di proprietà del terreno tra il precedente proprietario e l'Impresa in parola;</p> |
|---|

<p>il rilascio/efficacia degli atti abilitativi (Permesso di Costruire) da parte del Responsabile del Servizio competente del Comune interessato all'intervento, potrà comunque avvenire solo dopo la trascrizione di CONVENZIONE STRAORDINARIA 2 tra il Consorzio e l'Impresa, redatta secondo lo Schema n.2 di Convenzione (straordinaria) allegati alle presenti Norme di Attuazione e atti a</p>

garantire l'Ente pubblico circa le modalità di insediamento dell'Impresa stessa nella zona industriale;

c) sia richiesto e concesso l'insediamento di attività commerciali entro singolo edificio come disposto nello specifico art. 16 delle presenti norme o per altri interventi per cambio d'uso;

il rilascio/efficacia degli atti abilitativi (Permesso di Costruire – S.C.I.A.), da parte del Responsabile del Servizio competente del Comune interessato all'intervento, potrà comunque avvenire solo dopo la trascrizione di **CONVENZIONE STRAORDINARIA 3** tra il Consorzio e l'Impresa, redatta secondo lo Schema n.3 Convenzione (straordinaria) allegati alle presenti Norme di attuazione, al fine di garantire l'Ente pubblico circa le modalità di insediamento dell'Impresa stessa nella zona industriale e soggetta a compensazione sia per minor impiego di personale che per incremento d'incidenza sugli standard, maggior carico urbanistico determinati dal cambio d'uso e verifica compatibilità infrastrutturale (sistemi di accessibilità e parcheggi);

In tutte le convenzioni dovranno essere precisati i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione a terzi degli edifici da parte del concessionario e/o proprietario nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione.

I casi di risoluzione della Convenzione derivanti da inadempienze o inosservanze degli obblighi in essa contemplati nonché le relative sanzioni.

In tutti i casi gli atti abilitativi (Permesso di Costruire – S.C.I.A.) sono rilasciati dal Responsabile del Servizio competente su cui si trova il lotto interessato, previo parere conforme del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale, nel rispetto dei contenuti tutti del P.I.P. relativamente al lotto stesso oltre che della normativa urbanistica ai vari livelli; dovrà altresì essere corrisposto il "contributo di costruzione" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Inoltre il Responsabile del Servizio competente, ove necessario, chiederà al richiedente che vengano esibiti i pareri o le autorizzazioni degli Enti ed Organi competenti in materia (Genio Civile, Vigili del Fuoco, Amministrazione Provinciale e Regionale, Consorzio per la tutela delle acque, Ispettorato del Lavoro, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Enel, eccetera).

Nel particolare si dovrà ottemperare a tutte le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Locale di Igiene e le disposizioni del DLGS 152/2006 e s.m.i..

Si precisa che per ogni intervento su area produttiva e/o edificio dismesso, interessati da attività potenzialmente impattanti per il ciclo produttivo dell'azienda dismessa, è importante verificare che non siano state modificate le qualità dei terreni e delle acque sotterranee, attraverso specifiche indagini ambientali.

In linea generale all'interno del piano di indagine deve essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per il suolo e sottosuolo, quali impianti di depurazione, aree di deposito rifiuti, serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o sostanze pericolose, la verifica della presenza di amianto sulla copertura o altre strutture e impianti dell'edificio.

Nell'ipotesi che si configuri una bonifica si dovrà tenere in considerazione la DGR X/5248 del 31.05.2016 e smi "Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate".

Qualsiasi progetto di intervento deve essere supportato da relazione dettagliata del processo produttivo, lavorazioni, processi tecnologici, destinazione interna ed esterna degli spazi, livelli occupazionali.

L'attuazione del P.I.P. avviene, di norma, mediante intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire – S.C.I.A.).

Quando, per specifiche esigenze produttive, vi fosse la necessità di disporre di maggior superficie e/o volumetria, previa delibera del CdA del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale Morbegno-Talamona, si potrà intervenire secondo i disposti del successivo art. 6 dove è previsto l'asservimento di superfici libere di altri lotti ricadenti in Isolati soggetti alla stessa normativa del PIP (es. i ricadenti in Isolati Misti e di Completamento non potranno asservire aree a lotti ricadenti in Isolati Industriali e Artigianali) e nel medesimo territorio comunale.

Tale cessione andrà debitamente registrata e trascritta sia sui pubblici registri che sul registro dei diritti edificatori Comunale e del Consorzio, pertanto, se non già dotati, sia il Consorzio ASI che i due Comuni dovranno predisporre il registro.

Per qualsiasi subentro di nuova attività in edifici posti all'interno dell'area PIP dovrà essere richiesto preventivo parere del Consorzio, che provvederà a verificare la compatibilità dell'attività stessa ed autorizzarne l'insediamento oltre ad integrare la convenzione dove necessario. Pertanto le comunicazioni che perverranno ai rispettivi SUAP Comunali dovranno essere preventivamente inoltrate al Consorzio al fine del rilascio dell'autorizzazione all'insediamento.

Nel momento in cui intervengono passaggi di proprietà parziali, frazionamento di lotti e/o aree, è da presentare al Consorzio un elaborato ricognitivo in cui risultino specificate:

- a) verifica delle disponibilità edificatorie rimanenti,
- b) eventuali asservimenti plano-volumetrici fra i lotti derivati
- c) verifica delle aree a standard pubblico o servizi privati afferenti ad ogni lotto

Art. 4 – Indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio disciplinato dal

Piano é regolata dall'applicazione di parametri urbanistici di seguito riportati:

I - Af (area fondiaria pertinente)

Per area fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende la superficie del lotto assegnato all'azienda dal Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale Morbegno-Talamona.

Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare inscindibile dall'edificio o edifici costruiti o da costruire e sarà oggetto di atto impegnativo da registrarsi in atti pubblici vincolanti l'area utilizzata ai fini del computo dei parametri urbanistici oggetto delle presenti norme; risulta quindi inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità già utilizzati mediante successivi frazionamenti del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

2 - If (indice di fabbricabilità fondiaria)

E' il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie di Af.

Il volume del fabbricato è calcolato vuoto per pieno mediante il prodotto dell'area, misurata al perimetro esterno del fabbricato, per l'altezza misurata dalla quota di calpestio del P.T. all'intradosso del solaio di copertura senza tener conto degli elementi strutturali emergenti (esempio alla catena per casi con struttura a capriata), nei locali aventi soffitti inclinati o curvi l'altezza utili si determina calcolando l'altezza media ponderata.

L'altezza non riprenderà le parti tecniche di ribasso interno a protezione e/o copertura di eventuali impianti tecnologici.

L'eventuale solaio di interpiano è fissato virtualmente pari a 30 cm.

Sono esclusi dal computo della cubatura i volumi tecnici e accessori come serbatoi idrici, serbatoi di deposito e stoccaggio, canne fumarie e di ventilazione, camini di emissione in genere, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Saranno esclusi dalla cubatura anche i seguenti volumi:

- a) guardiole, portinerie, cabine per la pesa se staccate dall'edificio e purché non superiori a 90 mc ciascuna e con l'altezza massima di ml 3
- b) i piani interrati ed i seminterrati; questi ultimi purché non emergenti i ml 1,50 dalla quota di imposta dell'altezza di cui al successivo punto 4 del presente articolo
- c) i balconi ed i terrazzi purché aperti, o chiusi solo per la metà del perimetro
- d) gli extracorsa degli ascensori o montacarichi, i vasi di espansione degli

impianti di termosifone, il vano scale al di sopra della linea di gronda

- e) tettoie in aggetto alle pareti esterne del fabbricato principale, sia prive di montanti che sostenute da strutture discontinue purché aperte su più lati, fino alla sporgenza di mt. 1.50, oltre tale misura dovranno essere computate. Potranno essere di semplice protezione di spazi di passaggio, di fruizione adibita ad usi accessori.

Qualora eventuali impianti tecnologici o strutture edilizie che per esigenze di lavorazione o di produzione richiedessero un'altezza di interpiano superiore a ml 6.00, i volumi posti superiormente a tale quota verranno considerati volumi tecnici e come tali non computabili ai fini dell'If (esigenze e valutazioni estetiche da sottoporre a parere del Consorzio ASI e commissione paesaggio comunale).

3 - *Uf (indice di utilizzazione fondiaria)*

E' il rapporto tra l'insieme delle superfici lorde di piano (al netto però delle superfici di corpi tecnici ed accessori di cui al precedente punto 2), realizzabili nel lotto industriale ed Af.

4 - *Rc (rapporto di copertura)*

E' il rapporto tra la superficie coperta ed Af.

La superficie coperta corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, con l'esclusione delle superfici di corpi tecnici ed accessori di cui al precedente punto 2.

5 - *H (altezza del fabbricato)*

È la massima altezza fra quelle delle varie fronti dell'edificio.

È misurata dal terreno esterno comunque sistemato fino all'intradosso della struttura di copertura per i capannoni industriali e fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'ultimo piano di calpestio per gli altri edifici.

Nel caso di copertura di terrazza praticabile, si computerà l'altezza fino al piano di calpestio (estradosso ultima soletta).

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici ed accessori di cui al precedente punto 2, salvo le misure restrittive ivi contenute.

6 - *SP (superficie permeabile a verde)*

Porzione di Area fondiaria (Af) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di

raggiungere naturalmente la falda acquifera.
Tale superficie va sistemata e mantenuta a verde alberato.

Art. 5 - Distanze

Le distanze dei fabbricati fra loro (D_f), o dai confini di proprietà (D_p), o dai cigli stradali (D_s), si ottengono misurando la distanza della proiezione sul piano orizzontale delle parti più sporgenti di un fabbricato, esclusi gli aggetti della copertura, le terrazze a sbalzo se aperte o chiuse solo per metà del perimetro.

La distanza minima fra due fabbricati confinanti deve corrispondere alla somma delle metà delle rispettive altezze, salvo maggiori distanze prescritte dalle presenti Norme.

Dalla suddetta disposizione sono escluse le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le tettoie a protezione dei parcheggi per auto e motocicli e i fabbricati accessori che seguono le disposizioni riportate nei rispetti articoli ad eccezione di quanto riportato al comma seguente.

In ogni caso è prescritta una distanza minima tra pareti prospicienti finestrate non inferiori all'altezza del fabbricato più alto; tale distanza deve comunque essere non inferiore a ml 10,00.

E' ammessa la costruzione in aderenza, all'interno dell'isolato, quando vi sia in proposito un accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire:

- in aderenza
- sullo stesso filo verso ogni proprietà pubblica
- e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà pubblica

Tale reciproco impegno costituisce vincolo su entrambe le proprietà ed è trascritto nei modi e nelle forme di legge depositando la trascrizione presso gli uffici comunali.

Art. 6 - Frazionabilità dei lotti e asservimenti

Ogni lotto può godere di asservimenti planivolumetrici, secondo gli indici $I_f - U_f$ da altri lotti, qualora non intervengano modifiche dei comparti e delle infrastrutture, l'asservimento deve essere fra lotti posti nello stesso territorio comunale e soggetti alla medesima disciplina (asservimento fra corrispondenti tipi di ISOLATO).

L'asservimento deve essere trascritto nei pubblici registri, depositato con elaborato ricognitivo ai fini del rilascio dell'atto autorizzativo sia al Consorzio ASI

che all'U.T. Comunale competente affinché venga trascritto nei rispettivi registri dei diritti edificatori.

In ogni passaggio di proprietà dovrà essere riportata l'indicazione del suddetto elaborato ricognitivo.

Qualora vi sia cessione di porzioni di lotti edificati dovrà essere, anche in questo caso, depositato un elaborato ricognitivo dove si dimostri la verifica delle volumetrie e delle superfici realizzate nonché le aree di servizio afferenti all'unità immobiliare edificata o eventuali atti di asservimento.

Fino alla definizione dei dati urbanistici di competenza dei vari lotti e derivati, per asservimenti sia a carico che a favore, e relativo atto di trascrizione non potranno essere inoltrate pratiche edilizie, né autorizzazioni all'attività, e potranno essere sospesi o interrotti i termini fino a compimento di quanto sopra espresso.

La frazionabilità dei lotti è ammessa previa autorizzazione del Consorzio e solo per lotti in parte edificati, per frazionamento con conseguente cessione parziale di edifici realizzati o porzione libera del lotto, sempre conseguenti alle verifiche sopra descritte (aree libere ed aree asservite nell'intero lotto e derivati).

Per garantire l'aderenza alle effettive richieste di insediamenti produttivi sarà consentito l'abbinamento di due o più lotti contigui ovvero la divisione di un lotto in due o più altri lotti; tale flessibilità dimensionale delle previsioni pianivolumetriche del P.I.P. potrà essere conseguita senza che ciò costituisca variante al P.I.P..

In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di piano e gli indici urbanistici previsti per la zona e depositato l'elaborato ricognitivo complessivo.

La soluzione esecutiva dovrà inserirsi in modo organico ed armonico nella composizione urbanistica del complesso; a tale soluzione esecutiva si adegueranno le opere di urbanizzazione primaria all'interno dei lotti, rispetto a quelle predisposte dal P.I.P. o comunque già eseguite, eventuale adeguamento sarà a carico del richiedente.

Art. 7 - Azzonamento

Il territorio soggetto al P.I.P. risulta suddiviso, secondo le funzioni e le destinazioni previste ed indicate nei relativi elaborati grafici, nelle seguenti zone:

a - Zone per la viabilità:

- 1 - zone in fregio all'attuale SS n.38
- 2 - strada per "Albaredo-S.Marco" ora via Maestri del Lavoro
- 3 - strada comunale via Roma a Talamona (ex strada provinciale)
- 4 - viabilità secondaria

5 - percorsi ciclabili

b - Zone per la produzione – il commercio – l'artigianato di servizio – miste

1 - Isolati Produttivi Industriali e Artigianali (art. 15)

2 – Isolati Misti e di Completamento (art. 16)

3 – Isolati residenziali (art. 17)

c - Zone di interesse pubblico:

1 - aree pubbliche attrezzate

2 - aree per attrezzature tecnologiche

Le zone di cui al punto c1 del presente articolo sono disposte in applicazione della norma prevista dall'Art.5 del D.I. 2/4/1968 n.1444 e dell'Art.9 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12.

Art. 8 – Varianti sostanziali

Ai sensi dell'Art.14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Qualora esigenze di attuazione comportassero modificazioni sostanziali all'azzoneamento previsto dal P.I.P. sarà provveduto mediante l'istituto delle varianti.

In caso di eventuali non corrispondenze, fanno sempre testo gli elaborati a lettera più elevata.

Le misure di cui ai precedenti elaborati (lineari ed areali), ricavate graficamente dalle tavole, sono valide a meno di verifiche sul terreno del reale stato di fatto.

TITOLO II - ZONE PER LA VIABILITA'

Art. 9 - Attuale S.S. n. 38

Ogni nuova costruzione deve osservare una fascia di rispetto stradale di 30 ml dal ciglio della attuale SS n. 38, così come indicato negli elaborati grafici del P.I.P.; è consentita la conservazione ma non l'ampliamento entro la fascia stessa degli edifici esistenti.

Non è ammessa l'apertura di nuovi accessi carrai direttamente nella SS n. 38; è consentita la conservazione degli accessi carrai esistenti o già concessi all'atto di entrata in vigore del P.I.P..

È ammessa tuttavia l'apertura di nuovi accessi carrai, nel rispetto delle procedure e delle competenze in materia, nella "strada di arroccamento" parallela alla attuale SS n. 38.

A seguito dell'apertura del secondo lotto della Nuova SS38, tangenziale di Morbegno con sbocco al Tartano, l'attuale SS38 sicuramente non registrerà più lo stesso carico di traffico con probabile declassamento a strada a carattere locale, "urbano".

I Comuni di Morbegno e Talamona dovranno affrontare un piano della mobilità di verifica delle nuove condizioni delle infrastrutture viarie di entrambi i territori comunali con analisi in particolare dell'attuale asse SS n.38 e strada di arroccamento al fine di registrare le nuove dinamiche in atto. In funzione del risultato emerso dalla suddetta analisi dovrà essere valutata la riqualificazione, funzionale e paesaggistica, dell'asse infrastrutturale, oggi costituito dalle strade Statale e Arroccamento, in cui promuovere l'introduzione di diversi tipi di percorrenza (veicolari, ciclabili, pedonali) alternate a sistemi verdi di alberatura ed arbusti.

La soluzione potrà derivare da uno studio approfondito, supportato da piano del traffico, per redigere progetti a scala di maggior dettaglio con soluzioni puntuali di definizione degli accessi, dei tipi di percorsi sostenibili, della sistemazione a verde lungo tutto l'asse con ricerca delle connessioni verso l'interno del comparto.

Dal progetto di riqualificazione dell'attuale strada statale potranno essere previste nuove norme in materia di accessi e costituire direttamente variante alla presente disciplina per quanto riguarda il sopra menzionato divieto di apertura di nuovi accessi alla SS38.

Art. 10 - Strada per “Albaredo per S. Marco” ora via MAESTRI DEL LAVORO

Nel PIP originario era individuato quale asse principale della viabilità interna l'attuale via Maestri del Lavoro, allora denominata Strada per Albaredo per San Marco in quanto si prefiggeva il collegamento della SS38 alla Strada Provinciale n. 8 del Passo San Marco transitando internamente all'area di competenza del Consorzio.

All'origine del PIP l'asse era così descritto: “Costituisce, oltre che il collegamento della attuale SS n.38 col Comune di Albaredo per S. Marco ed il Passo di San Marco, l'asse di viabilità primaria della zona industriale”.

Attualmente questa infrastruttura è completata nel tratto interno al PIP, non è stata realizzata l'immissione diretta alla SS38, in quanto è stata realizzata la strada di arroccamento che a sua volta si connette alla SS38 alle due estremità, non è stato realizzato nemmeno il tratto di prosecuzione per il collegamento alla Strada Provinciale del Passo San Marco.

Per la parte interna al PIP rimangono validi i rispetti imposti dal piano quali:

- ogni nuova costruzione deve osservare una fascia di rispetto stradale di 10 ml dal suo ciglio;
- è ammessa l'apertura di accessi carrai, nel rispetto delle procedure e delle competenze in materia, solo per quei lotti che non hanno la possibilità di aprire accessi carrai sulla viabilità secondaria.

Nella presente variante viene nuovamente riconfigurata la via Maestri del Lavoro quale collegamento della strada Provinciale del Passo S. Marco all'attuale SS38 con previsione di prolungamento per realizzazione del tratto mancante, come previsto nel PGT di Morbegno. Potenziando questa via interna al PIP ed a seguito della riqualificazione dell'asse “SS38-Arroccamento” potrà essere pensata una rotatoria di immissione nella SS38 quale raccordo delle due infrastrutture.

Negli elaborati del P.I.P. l'espressione grafica delle porzioni in previsione è indicativa e la definizione esatta, ivi compresa la posizione e la dimensione delle infrastrutture, risulterà dal progetto esecutivo.

La parte esterna al territorio di competenza del PIP è stata inserita, riprendendo le previsioni dei PGT Comunali, al fine di rendere una visione d'insieme delle reti viarie di connessione dell'area ai Comuni limitrofi che gravitano sul comparto.

Art.11 - Strada comunale via Roma in Comune di Talamona

Pur attraversando la porzione orientale della zona industriale, costituisce primariamente l'asse di collegamento tra l'attuale SS 38 e l'abitato di Talamona e

quindi importante per la relazione del PIP, comparto produttivo, e il comparto residenziale di Talamona.

Ogni nuova costruzione deve osservare nella parte di strada compresa nella zona industriale, una fascia di rispetto stradale di 7.50 ml dal suo ciglio e 10.00 in prossimità degli incroci stradali.

E' di regola esclusa l'apertura di nuovi accessi carrai.

A tale divieto si potrà derogare, dietro apposita e specifica autorizzazione del Comune di Talamona, solo per quelle aree che non hanno la possibilità di aprire accessi carrai nella viabilità secondaria o comunque di disimpegnarsi indirettamente; in ogni caso l'accesso carraio dovrà essere studiato con gli accorgimenti necessari a creare la minima turbativa al traffico di penetrazione nell'abitato di Talamona.

Art. 12 - Viabilità secondaria

Costituisce l'orditura di distribuzione capillare del traffico nella zona industriale, avendo collegamenti con la strada per "Albaredo per S. Marco ora Via Maestri del Lavoro", con i rispettivi abitati di Morbegno e Talamona e con la strada di arroccamento così come previsto dagli elaborati grafici del P.I.P..

Alcuni tratti della viabilità interna devono essere rivisti ed adeguati o, dove impossibile l'allargamento, si propone di introdurre dei sensi unici di marcia (vedasi ad esempio via Veneto in Comune di Talamona).

Negli elaborati grafici del P.I.P. l'espressione grafica è indicativa e la definizione esatta, ivi compresa la posizione e la dimensione dei singoli tronchi, risulterà dal progetto esecutivo.

In ogni caso si dovrà tenere conto, di una sezione, comprensiva dei marciapiedi, di almeno 10 ml, così come indicato negli elaborati grafici del P.I.P..

Ogni nuova costruzione deve osservare una fascia di rispetto stradale di 7,50 ml dal suo ciglio.

E' ammessa l'apertura di accessi carrai, nel rispetto delle procedure e delle competenze in materia.

Inoltre si sostiene il completamento dei collegamenti previsti nei PGT dei due comuni consorziati quali assi importanti per gli utenti della zona industriale quali:

- in Comune di Morbegno l'asse di connessione via Forestale – via Bottà – via strada Comunale di Campagna – via Europa;

- in Comune di Morbegno il tratto, sopra menzionato, collegamento della Strada Provinciale n.8 per San Marco alla via Maestri del Lavoro;
- in Comune di Talamona l'asse di connessione della via Ciochini Cleto – via Erbosta - via P.L. Nervi - via alla Provinciale.

Al fine di sottolineare la loro importanza la cartografia del PIP è dotata di apposita tavola grafica che rimarca questi assi quali tratti viari di distribuzione fra i territori comunali esterni al PIP e l'area del PIP stesso, previsioni riprese dai PGT Comunali.

Art. 13 - Percorsi ciclabili - Strada Alzaia e Pedemontana

a) Percorsi ciclabili

Sono costituiti dal sistema di percorsi secondari esistenti ai confini del comparto comprendenti l'attuale strada pedemontana Morbegno-Talamona e le strade prossime al cimitero di Morbegno ed al Santuario dell'Assunta, oltre che i relativi collegamenti con la viabilità della Zona Industriale, così come previsto dagli elaborati grafici del P.I.P..

Sono, di norma, riservati al movimento di biciclette e di motocicli, oltre che di pedoni; è altresì ammesso, pur con le limitazioni che si riterrà di voler stabilire in sede di apposito Regolamento, il movimento delle macchine agricole al diretto servizio delle zone produttive agricole comprese tra gli abitati di Morbegno e di Talamona.

b) Strada "alzaia"

Questa strada era prevista lungo il Fosso di bonifica nella parte di territorio comunale di Morbegno.

Inizialmente era individuato un asse di collegamento est-ovest lungo il canale di bonifica la cui realizzazione è stata abbandonata ed oggi preclusa da nuove costruzioni, pertanto la manutenzione del canale avviene lungo le fasce di rispetto dello stesso.

Un tratto di tale strada è di competenza dei lottizzanti del PL "Cavallini" (Del. Approvazione n. 158 del 19.12.1978 e integrata con Del. n. 83 del 22.06.1979) previgente rispetto al PIP, ad oggi non completato per motivi legati allo stato reale dei luoghi.

In particolare la strada doveva essere realizzata nella parte a sud degli edifici del suddetto Piano Attuativo.

Considerato quanto sopra riportato ed i nuovi sviluppi ed assetti viabilistici si prescrive che gli stessi lottizzanti, del P.L. Cavallini, procedano, a proprie spese, al completamento dell'accesso alle loro proprietà, riservando e garantendo la servitù di passaggio necessaria per gli interventi di pulizia e manutenzione del fosso/canale.

Importante è il recupero dell'asse est-ovest per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale secondo le previsioni riportate in cartografia.

c) Strada Pedemontana

Al fine della salvaguardia ambientale della zona in fregio alla strada pedemontana Morbegno-Talamona nel tratto dal confine Ovest del P.I.P. al confine con il Comune di Talamona, i fabbricati dovranno essere edificati ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml 10,00 e le recinzioni sul lato di cui sopra dovranno essere del tipo "a giorno" con zoccolatura in muratura di altezza non superiore a ml. 0,40 e ubicate ad una distanza dal ciglio stradale di ml 3,00.

È fatto altresì obbligo, all'interno di tali recinzioni, di impiantare essenze arboree a cortina continua di altezza iniziale non inferiore a ml. 1,00.

L'area compresa tra il ciglio stradale e la recinzione viene quindi gravata da servitù di uso pubblico.

Art. 14 - Zone destinate alla viabilità e ambiti di rispetto

Tali zone comprendono le sedi stradali con relativi svincoli, allargamenti e piazze. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e degli svincoli, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

In tali zone sono vietate costruzioni di qualunque genere, anche provvisorio, e tutte le opere di alterazione del suolo non finalizzate alla realizzazione tecnica delle opere stradali.

Nelle aree di rispetto stradale non è consentita la realizzazione di nessun manufatto ad esclusione di eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica da autorizzare previo parere del Consorzio, e devono essere mantenute in modo decoroso evitando intralci alla visibilità.

Per le strade esistenti si propone la realizzazione, dove mancante, di marciapiede e/o corsia ciclo-pedonale, pertanto all'interno delle fasce di rispetto di ogni strade è prevista la realizzazione e/o l'ampliamento di tali infrastrutture.

Riprendendo l'art. 30 delle Norme del Piano dei Servizi del PGT del Comune di Morbegno si propone l'impianto di nuove alberature per la riqualificazione delle strade di collegamento interno al fine del miglioramento ambientale e paesaggistico dell'intero comparto del PIP, così come riportato nella allegata Tavola J.

TITOLO III - ZONE PER LA PRODUZIONE

Art. 15 – Isolati Produttivi Industriali e Artigianali

Le zone ricadenti negli “Isolati Industriali ed Artigianali” sono destinate ad impianti riservati ad attività produttive nonché alle relative aree ed impianti di servizio.

In queste zone sono ammesse le destinazioni, alcune solo in rapporti percentuali, come di seguito riportato:

1. impianti industriali, artigianali di produzione e attività artigianali di servizio della casa, delle imprese, dell'automobile.
Elenco esemplificativo ma non esaustivo: attività di autoriparazione, meccanica, carrozzeria, elettrauto e gommista, autotrasporti, impiantisti (imprese impiantistiche abilitate all'installazione di energia elettrica, radiotelevisione, termoidraulici, protezione antincendio e di sollevamento delle cose e persone), noleggi con conducente (autoservizi pubblici non di linea), altre attività specifiche nel settore non alimentare (laboratori di pelletteria, maglieria, lavorazione tessili, falegnameria, vetreria, grafici pubblicitari, montatori cinematografici, televisivi, lavorazione artigianale dei metalli, cesellatori, attività di recupero con selezione, trasformazione, riparazione e riuso di beni, attività di confezionamento delle merci prima della commercializzazione).
2. una sola attività espositiva e/o spaccio vendita aziendale, connessa all'attività produttiva e direttamente collegata, con SLP non superiore al 25% della SLP delle attività ammesse al precedente punto 1.;
3. all'interno dello spaccio vendita aziendale, come espresso al precedente punto 2), è consentito il commercio di prodotti complementari rispetto ai beni provenienti dall'attività produttiva, anche senza separazioni fisiche dalla restante parte dello spaccio, purchè l'area attrezzata per la vendita di detti prodotti occupi spazi ben definiti ed individuati in apposita planimetria da allegare alla SCIA commerciale, a condizione inoltre che sussista la prevalenza, in percentuale pari almeno al 75%, della vendita di beni provenienti dall'attività produttiva accertabile in termini di superficie occupata, nel rispetto dei limiti di SLP di cui al precedente punto 2 e comunque con un massimo di superficie di vendita, per questi beni complementari, non superiore a mq. 250; infine il singolo bene complementare potrà ubicarsi anche fuori dalla propria area destinata alla vendita purchè sia a fini “espositivi” - “vetrina commerciale”;
4. servizi tecnici e amministrativi delle attività ammesse al precedente punto 1.;
5. depositi, magazzini, sili e rimesse, sempre relativi agli impianti stessi purchè compresi ed integrati nell'unità produttiva;

6. servizi aziendali e interaziendali quali mense per gli addetti, infermerie, spogliatoi, ecc. delle attività ammesse al precedente punto 1.;
7. laboratori di ricerca e di analisi purchè integrati nell'unità produttiva (max 20% SLP);
8. mostre connesse all'attività produttiva;
9. spazi residenziali per ciascuna attività insediata ad uso del titolare dell'azienda e/o dei propri familiari, del direttore, di un addetto dell'impianto o con funzione di custode, il cui volume non dovrà essere superiore al 30% del volume totale edificabile sul lotto di proprietà (Afxlf) e comunque non superiore a mc 500,00;
10. micro nidi e nidi aziendali e interaziendali nel rispetto dei "requisiti minimi strutturali e organizzativi" definiti dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. VII/20588 dell'11 febbraio 2005; ai fini della verifica dei parametri di edificabilità il volume dei suddetti servizi sociali per la prima infanzia e quelli delle abitazioni di cui alla linea precedente vanno sommati e non possono essere superiori al 30% del volume e della SLP realizzabile nel lotto;
11. insediamenti destinati all'esercizio della ristorazione collettiva (mensa) che per struttura, tipologia e qualità sia destinata a soddisfare essenzialmente le esigenze di servizio degli addetti delle aziende che operano all'interno del PIP nel rispetto di una SLP massima di mq. 500 e comunque in edificio esistente già destinato ad attività produttiva e successivamente dismesso;
12. sono ammessi cambi d'uso al fine dell'insediamento di attività di servizio quali attività innovative, centri elettrocontabili, di logistica a supporto delle attività industriali insediate o struttura strategica di smistamento, deposito temporaneo delle merci destinati a comparti interni al PIP o beni prodotti pronti per l'esportazione, in tal caso si introduce lo standard qualitativo per minor impiego occupazionale (art. 36).

Non sono ammissibili le destinazioni d'uso non espressamente riportate nel presente articolo.

Il Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale Morbegno/Talamona è tenuto ad esprimere parere vincolante sulle destinazioni d'uso di ogni singolo lotto in relazione alla sua ubicazione e in funzione alle infrastrutture previste e/o esistenti in adiacenza al lotto oggetto dell'intervento stesso.

Tale facoltà vige anche successivamente alla scadenza della Convenzione

sottoscritta.

La tabella X (allegato C della relazione), che forma parte integrante del presente P.I.P., individua le estensioni territoriali nell'ambito delle quali dovranno essere preferibilmente allocati gli insediamenti fatta salva la discrezionalità del Consorzio in merito alle destinazioni d'uso di ogni singolo lotto.

Ciò comporta la possibilità di traslare, nell'ambito della perimetrazione del P.I.P., le aree destinate alla produzione e/o gli standard, nel rispetto delle possibilità edificatorie e dei rispettivi standard e comunque a seguito di deliberazione favorevole dell'Assemblea del Consorzio ASI su proposta del CdA dello stesso Consorzio ASI.

Parametri di edificabilità:

If	≤	3.00	mc/mq
Uf	≤	0.75	mq/mq
Rc	≤	50%	
H	≤	12.00	ml
Df	≥	10.00	ml
Dp	≥	5.00	ml
Ds	≥	7.50	ml salvo maggiori distanze riportate nelle norme di zona
Sp	≥	20%	Af

All'interno del lotto dovrà essere osservato uno spazio per parcheggio da verificare in 15 mq per addetto e secondo normativa vigente per adeguamento rispetto alla destinazione d'uso.

È consentita la costruzione di un piano interrato e/o seminterrato a fronte di apposita perizia geologica e purchè non vi si svolgano lavorazioni ed attività con permanenza continuativa di persone.

In ogni caso, i fronti degli edifici dovranno essere paralleli agli allineamenti indicati nella cartografia di piano.

I lotti 10/a2, 23/A1, 23/B1 e 25/C (alcuni dei quali già edificati a seguito di trasferimento di attività esistenti) sono specificamente destinati al trasferimento di aziende insediate gli ambiti del Tessuto Urbano Residenziale dei piani urbanistici dei Comuni che aderiscono al Consorzio, incompatibili con le destinazioni residenziali / commerciali / ricettive.

Nei lotti suddetti sono ammessi anche impianti industriali e artigianali di servizio. Ogni attività che intenda insediarsi dovrà comunque richiedere apposita autorizzazione al Consorzio ASI.

15.1 – PROMOZIONE DELLA PERMANENZA IN AREA PIP DELLE ATTIVITA' IN ESPANSIONE PRODUTTIVA

Lotto 27

Nel lotto n. 27 – “*Nuovo Pignone*” - oltre a quanto previsto dal presente articolo in relazione agli ampliamenti planivolumetrici possibili (per tutte le destinazioni d'uso preesistenti), viene escluso l'obbligo del convenzionamento, salvo la verifica, caso per caso, delle eventuali garanzie necessarie ed indispensabili al rispetto delle finalità del P.I.P.

Promozioni per espansione attività produttive in crescita occupazionale

Norme speciali con possibilità di aumento planivolumetrico.

All'interno del PIP sono presenti industrie meritevoli per avanzamento tecnologico e dinamicità nelle esportazioni internazionali.

Al fine di consentire crescita occupazionale nel momento in cui tali attività necessitassero di ulteriore aumento di spazi di produzione, in mancanza di lotti liberi confinanti e/o possibilità di acquisizione di diritti plani volumetrici, al fine di mantenere nel comparto tali attività si introduce la seguente “normativa speciale”, da applicarsi solo in Comune di Morbegno, nel rispetto dei seguenti Indici:

If	≤	1.00	mq/mq
Rc	≤	75%	
H	≤	15.00	ml
Piani fuori terra Np = n. 3			
Df	≥	10.00	ml
Dp	≥	5.00	ml
Ds	≥	7.50	ml salvo maggiori distanze riportate nelle norme di zona
Sp	≥	10%	Af

Condizione imprescindibile è la sottoscrizione di apposita convenzione, prima dell'avvio della domanda di Permesso di Costruire o SCIA, in cui risultino i tempi di realizzazione dell'opera, aumento occupazionale, accessi e aree a parcheggio o eventuale monetizzazione, garanzie e sanzioni per il mancato rispetto di quanto sottoscritto.

Dovrà essere autorizzata l'applicabilità della Norma Speciale con deliberazione del Consorzio ASI valutati gli elementi di adeguamento produttivo, innovazione tecnologica e aumento del livello occupazionale.

Art. 16 - Isolati Misti e di Completamento

Sono le zone caratterizzate dalla presenza di molti edifici anteriori alla entrata in vigore del P.I.P., in parte non adibiti alle destinazioni di cui al precedente Art. 15, come indicati nell'allegata cartografia.

Nelle aree libere da costruzioni si opera secondo le prescrizioni di natura qualitativa e quantitativa di cui al precedente Art.15.

Nelle aree caratterizzate dalla presenza di industrie già insediate, in cui si mantiene l'impianto produttivo, valgono le prescrizioni di cui al precedente Art. 15.

Nelle aree già occupate da costruzioni, è consentita la conservazione delle destinazioni degli edifici: si potranno pertanto eseguire opere di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e manutenzione, nel rispetto delle procedure in materia, col vincolo di non modificazione di destinazione esistente o con destinazione riconducibile a quanto ammesso nell'Isolato come di seguito specificato.

Sono pure ammessi aumenti volumetrici nell'ambito delle destinazioni esistenti o di quelle adeguate, in riferimento alla verifica degli indici e parametri di cui all'art.15.

I fronti dei nuovi edifici dovranno comunque essere paralleli agli allineamenti indicati nella allegata cartografia.

Potranno per contro essere ritenute compatibili le seguenti destinazioni:

1. impianti industriali di servizio (attività che non producono beni finiti ma sono per lo più di supporto all'attività produttiva sia in forma esclusiva che generale sul comparto, quali impianti di produzione e distribuzione energia – impianti di controllo delle condizioni ambientali di lavoro – impianti di trasporto materiali solidi e/o liquidi – raccolta fanghi – liquami, ecc.);
2. laboratori artigianali di produzione;
3. attività artigianali di servizio della casa, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane, attività di servizio delle persone;
Elenco esemplificativo ma non esaustivo: autoriparazione (meccanica, carrozzeria, elettrauto e gommista), autotrasporti, impiantisti (imprese impiantistiche abilitate all'installazione di energia elettrica, radiotelevisione, termoidraulici, protezione antincendio e di sollevamento delle cose e persone), imprese di pulizia, noleggi con conducente (autoservizi pubblici non di linea), odontotecnici (laboratori), operatori del proprio ingegno (solo laboratori per creare le opere d'arte), taxista, altre attività specifiche nel settore non alimentare (laboratori di pelletteria, maglieria, lavorazione tessuti, tappezzeria, sartoria, fotografia, falegnameria, oreficeria, vetreria, grafici pubblicitari, montatori cinematografici, televisivi, lavorazione artigianale dei metalli,

cesellatori, calzolai, attività di recupero con selezione, trasformazione, riparazione e riuso di beni), attività del benessere limitate alle palestre, con l'eventuale servizio complementare di sauna/bagno turco e trattamenti estetici

4. attività di commercio all'ingrosso come definite dall'art. 4, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, con un rapporto percentuale di destinazione minimo del 75% con la precisazione che, ai sensi dell'art.40 del Regolamento Regionale n. 3 del 21.07.2000 di Attuazione della L.R. n. 14 del 23.07.1999, il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art.26 comma 2 del dlgs n. 114/98 non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato- materiale elettrico - colori e vernici, carte da parati - ferramenta ed utensileria - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici - articoli per riscaldamento - strumenti scientifici e di misura - macchine per ufficio - auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio – combustibili - materiali per l'edilizia – legnami;
5. una sola attività espositiva e/o spaccio vendita aziendale, connessa all'attività produttiva e direttamente collegata, con SLP non superiore al 25% della SLP destinata alla produzione;
6. all'interno dello spaccio vendita aziendale, come espresso al precedente punto 2), è consentito il commercio di prodotti complementari rispetto ai beni provenienti dall'attività produttiva, anche senza separazioni fisiche dalla restante parte dello spaccio, purchè l'area attrezzata per la vendita di detti prodotti occupi spazi ben definiti ed individuati in apposita planimetria da allegare alla SCIA commerciale, a condizione inoltre che sussista la prevalenza, in percentuale pari almeno al 75%, della vendita di beni provenienti dall'attività produttiva accertabile in termini di superficie occupata, nel rispetto dei limiti di SLP di cui al precedente punto 2 e comunque con un massimo di superficie di vendita, per questi beni complementari, non superiore a mq. 250; infine il singolo bene complementare potrà ubicarsi anche fuori dalla propria area destinata alla vendita purchè sia a fini "espositivi" - "vetrina commerciale";
7. commercio elettronico con la sola vendita online, escludendo la vendita diretta dei prodotti sul posto e con la condizione che sia prevista l'attività di deposito merci;
8. insediamenti ed attrezzature di carattere sociale, assistenziale, sportivo e ricreativo con esclusione di sale attrezzate per il gioco d'azzardo (slot machine, apparecchi da gioco che si attivano con l'introduzione di denaro in contante o forma elettronica, pratica di giochi con vincite in denaro, sale scommesse, ecc.);

9. insediamenti direzionali e del terziario avanzato (a titolo indicativo: studi medici, centri di medicina sociale e del lavoro, centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute, studi professionali ed uffici privati e pubblici, compresi quelli di enti ed associazioni sindacali e di categoria, attività direzionali, amministrative, finanziarie, attività innovative, centri elettrocontabili, spazi per corsi di formazione e qualificazione professionale per lavoratori, scuole per la terza età, ecc.);
10. spazi residenziali per ciascuna unità insediata ad uso del titolare dell'azienda e/o dei propri familiari, del direttore, di un addetto dell'impianto o con funzione di custode, il cui volume non dovrà essere superiore al 30% del volume totale edificabile sul lotto di proprietà (Afxlf) e non superiore a mc 500.

Dovrà comunque sempre essere sottoscritta apposita convenzione, sulla base degli schemi allegati, a garanzia delle modalità di insediamento e del mantenimento dei livelli occupazionali previsti.

Nei lotti n. 21, 22, 25/F, 26 in cui preesistono numerosi insediamenti contrastanti con le finalità del P.I.P., dovranno essere di norma esclusi gli insediamenti artigianali ed industriali che presentino caratteristiche tali da creare particolari problemi di compatibilità ambientale.

Potranno per contro essere ritenute compatibili, in deroga a quanto previsto dal precedente Art.15, le seguenti destinazioni:

- impianti industriali di servizio
- impianti artigianali di servizio
- insediamenti commerciali di particolari caratteristiche e dimensioni
- insediamenti ed attrezzature di carattere sociale, assistenziale, sportivo e ricreativo

fatta salva la verifica planivolumetrica relativa all'intero lotto, nonché la stipula di apposita convenzione, sulla base degli schemi allegati, a garanzia delle modalità di insediamento e del mantenimento dei livelli occupazionali previsti.

Gli "insediamenti commerciali di particolari caratteristiche e dimensioni, devono comunque osservare le prescrizioni del PGT del Comune di Talamona, in quanto non vi sono lotti ricadenti sul territorio comunale di Morbegno, in materia di commercio.

Il Piano recepisce all'interno degli Isolati Misti e di Completamento la presenza di due Grandi Strutture di Vendita, localizzate entro due distinti lotti e precisamente nel 13 e 16b, autorizzate in tempi precedenti all'attuazione del PIP.

Le due suddette strutture sono localizzate rispettivamente in Comune di Morbegno e in Comune di Talamona, puntualmente individuate nella cartografia, e nello specifico sono:

GSV Morbegno

Autorizzata all'origine a PEZZINI SpA e ceduta a GM SRL – Iper d'Oriente per una Superficie di MQ. 3.627,00 del settore merceologico Non Alimentare

GSV Talamona

Si sono susseguiti diversi passaggi di proprietà senza alterare le superfici complessive e merceologiche autorizzate - dal 2003 risulta Autorizzata a SMA SpA – Centro Commerciale Cityper per una superficie di MQ. 3.500,00 di cui MQ. 1.500,00 Alimentare e MQ. 2.000,00 Non Alimentare

Non sono ammesse altre GSV nè cambio di settore merceologico e aumento di superfici di vendita rispetto a quanto autorizzato nelle due GSV esistenti.

Qualora, entro una GSV, si proceda ad interventi edilizi di manutenzione straordinaria importanti o ristrutturazione leggera, con modifiche interne degli edifici, oppure ad interventi di modifica e diversificazione della tipologia di prodotti venduti (mantenendo fermo il rispetto del divieto di cambio del settore merceologico) si prescrive:

- l'adeguamento degli spazi a parcheggio esterni di supporto all'attività nella misura pari al 100% della SLP;
- la messa in sicurezza degli accessi alla viabilità pubblica previa autorizzazione del Consorzio e della Polizia Municipale.

Si chiede la dotazione di standard secondo normativa vigente, nella misura del 200% della SLP, per interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione pesante.

16.1 - PROMOZIONE DEL RIUSO E DELLA RIGENERAZIONE URBANA DEGLI EDIFICI INDIVIDUATI DALLA TAVOLA S DEL NUOVO PIP

Norma speciale

Esclusivamente entro i confini dei lotti 1 – 2 – 14 – 16b, in quest'ultimo caso esclusa la GSV esistente, sono ritenuti compatibili esercizi commerciali sia del

settore alimentare che non alimentare, configurabili quali esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq. 500, anche se tali esercizi non sono integrati e funzionali alla destinazione produttiva. L'insediamento di detti esercizi è consentito esclusivamente nei casi di recupero di edificio esistente alla data di adozione del presente PIP 2018 e che risulti inutilizzato o dismesso da almeno un anno alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo di cambio di destinazione d'uso e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. *per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita dei prodotti compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione quindi dell'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;*
- b. *la SLP complessiva (spazi commerciali e spazi di supporto quali magazzini, uffici, ecc.) non potrà essere superiore al doppio della Superficie di Vendita prevista nel singolo edificio;*
- c. *al fine di evitare la configurazione di strutture commerciali unitarie di media o di grande distribuzione con superficie di vendita superiore ai limiti sopra stabiliti, non è consentita la contiguità tra medie strutture di vendita e comunque non è consentita l'apertura di più medie strutture di vendita, oppure di medie strutture di vendita congiunte ad esercizi di vicinato, con superficie di vendita complessiva superiore a mq. 500, nel singolo edificio o in edifici contigui;*
- d. *il divieto di cui al precedente punto c. è applicabile anche nel caso di esercizi della media distribuzione situati in edifici non contigui del medesimo lotto, aventi comunque spazi di accesso e di servizio gestiti unitariamente ed infrastrutture comuni;*
- e. *è invece consentita l'apertura di più esercizi di vicinato nel singolo edificio o in edifici contigui a condizione che la superficie di vendita complessiva di detti esercizi non superi il limite massimo di mq. 500;*
- f. *i singoli edifici sono evidenziati e numerati nella Tavola S, precisando che non potranno mai essere uniti e collegati **a fini commerciali** ad altri edifici, così come eventuali frazionamenti e passaggi di proprietà parziali, demolizione e ricostruzione di un singolo edificio, non potranno generare più singoli edifici, né più superfici commerciali la cui sommatoria superi i mq. 500;*
- g. *eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con accorpamento di più singoli edifici, comporterà la formazione di unico edificio*

con possibilità di insediamento di soli mq. 500 di superficie di vendita secondo i parametri sopra definiti per singolo edificio;

- h. il frazionamento di un singolo edificio o la presenza di più Unità Immobiliari con proprietà diverse entro un singolo edificio non comporta la possibilità di insediamento di più superfici commerciali con sommatoria superiore a mq. 500, pertanto la richiesta di cambio d'uso di una Unità immobiliare, che costituisce una porzione di un singolo edificio, darà diritto ad una superficie commerciale massima determinata rapportando i mq. 500 alle quote millesimali di proprietà, il raggiungimento di superfici superiori a tale rapporto potrà avvenire solo per asservimento dei diritti di superfici commerciali competenti ad altre U.I. presenti nello stesso "singolo edificio";*
- i. le strutture dovranno dotarsi degli standard per destinazioni commerciali previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente e dai rispetti PGT Comunali senza possibilità di deroga;*
- j. le aree a parcheggio dovranno essere armonicamente inserite nel contesto con sistemi a verde piantumato, si prediligono soluzioni interrate;*
- k. sono dovuti standard qualitativi a compensazione della maggior incidenza sui servizi pubblici (vedasi successivo art. 36);*
- l. sono da prevedere sistemi di relazione e promozione dei prodotti tipici Valtellinesi e di relazione con il comparto produttivo;*
- m. gli interventi sono soggetti a parere della Commissione Paesaggio Comunale supportati da apposita documentazione progettuale e relazione tecnica dove risulti specificata la rispondenza ai punti sopra menzionati compresa sistemazione aree a parcheggio e a verde - opere di mitigazione.*

Per tutti i cambi di destinazione d'uso è sempre da prevedere l'adeguamento degli standard dovuti al nuovo carico urbanistico oltre alla compensazione secondo le previsioni dello standard qualitativo per incremento d'incidenza sui servizi esistenti e verifica compatibilità infrastrutturale (sistemi di accessibilità e parcheggi) ed eventuale compensazione per riduzione del livello occupazionale rispetto ai minimi previsti nel PIP (come meglio specificato nell'apposito articolo delle presenti NTA – ART. 36).

Non sono ammissibili le destinazioni d'uso non espressamente riportate nel presente articolo ed eventualmente precisate nella cartografia allegata.

Art. 17 – Isolati Residenziali Esistenti

Gli edifici relativi ad abitazione e ad usi connessi all'abitazione (rimesse per auto, ecc.) esistenti alla data di entrata in vigore del P.I.P. e di cui alle due aree indicate nella cartografia allegata sono conservati con le loro caratteristiche qualitative e quantitative e con le loro destinazioni d'uso; su di essi si potranno eseguire opere di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e manutenzione, nel rispetto delle procedure in materia col vincolo di non aumento volumetrico e di non modificazione delle destinazioni d'uso.

Non è ammessa variazione di destinazione d'uso degli edifici se non per usi previsti dal precedente Art.15.

Art. 18 - Mutamenti di destinazione d'uso

Il recupero di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso, diversa rispetto alla produttiva, comporta incremento del carico urbanistico esistente pertanto sono assoggettati al reperimento delle aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale.

Per la media struttura di vendita (MSV), centri medici o sportivi, destinazioni aperte al pubblico o artigianato di servizio alla persona, quindi con richiamo di numerosi utenti, devono essere verificati e garantiti:

- a) la sostenibilità dell'intervento, in rapporto all'impatto del medesimo sul territorio (in termini, viabilistici, urbanistici, ecc.) e alle indicazioni generali della vigente normativa nazionale e regionale;
- b) la dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico come previsto per il tipo di destinazione;
- c) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che si creino intralci e pericoli alla normale circolazione;
- d) la previsione di opportune opere di mitigazione delle masse edilizie e di adeguate e congrue misure compensative.

Dove risulti impossibile la cessione di tali aree può essere concessa la monetizzazione purchè sia dimostrata un'adeguata dotazione delle medesime aree nel PIP e le aree a parcheggio siano presenti in zona, nelle immediate vicinanze, e nel caso in cui la superficie da cedere sia esigua ed effettivamente inutilizzabile.

Il CdA potrà opporsi all'approvazione di progetti che ritenga possano generare problemi di traffico, richiesta parcheggi o servizi che l'area non è in grado di supportare.

Art. 19 – Costruzioni accessorie

E' ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie in tutti i comparti precedentemente analizzati purchè nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

Sono considerati "costruzioni accessorie" i manufatti posti al servizio dell'immobile principale, privi dei requisiti di agibilità e di possibilità di trasformazione (salvo verifica dei parametri di zona di cui all'art. 15) adibiti ad autorimessa o deposito attrezzi sia a servizio dell'attività che dell'abitazione.

Qualora l'edificio principale esistente sia costituito da più unità immobiliari (fabbricati principali con requisiti di agibilità), le eventuali costruzioni accessorie afferenti devono essere previste in unico manufatto, salvo casi particolari di dimostrata impossibilità per mancanza di spazi adeguati e/o distante dai confini.

Le costruzioni accessorie devono rispettare le seguenti altezze massime, misurate dal piede dell'edificio all'estradosso della copertura, sia essa di tipo piano che a falda, in tal caso verificati all'altezza di colmo (punto più alto della copertura) non superiore a mt. 3.00.

Dovranno essere edificate a ml. 5.00 dai confini oppure a confine o distanza inferiore se regolata da convenzione tra confinanti trascritta sui Registri Immobiliari.

E' inderogabile la distanza di ml. 7.50 dai cigli stradali.

Qualora prevedano la formazione di nuovi accessi carrai sono soggette a verifica di insussistenza di pregiudizio alla sicurezza della viabilità e della circolazione stradale.

E' preferibile che l'accesso risulti comune a quello esistente del fabbricato principale.

Detti fabbricati sono esclusi dal computo volumetrico, mentre la superficie coperta dovrà essere inferiore al 20% dell'area residua del lotto, non occupata dal fabbricato principale e da eventuali altri fabbricati accessori, con un massimo di mq. 50 per unità immobiliare di fabbricato Principale, diversamente devono essere computati per l'intera superficie e volume.

Dalla suddetta disposizione sono escluse le tettoie a protezione dei parcheggi per auto e motocicli, purchè costituite da strutture leggere e completamente aperte ai lati.

Art. 20 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La Concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene Computato ai fini degli indici Uf e If, se compreso entro i mc. 75.00;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura, se compreso entro i mq. 25.00;
- le cabine possono essere costruite a confine in deroga alle distanze minime fatto salvo diversa disposizione, resa dal Consorzio e rispettivamente dai Responsabili del Servizio Tecnico e di Polizia Municipale del Comune interessato, per salvaguardare la visibilità e compromissione di altri spazi pubblici;
- nelle aree standard è ammessa la costruzione di cabine e di elettrodotti di bassa e media tensione solo nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ubicare la struttura in altre zone. Le reti di trasporto dell'energia sono comunque da prediligere interrate con percorso lungo i confini dell'area. Dovrà sempre essere verificato che la fascia di rispetto, che verrà a generarsi, non risulti compromettente per edifici esistenti con permanenza di persone, per aree previste ad uso pubblico per attrezzature sportive, verde pubblico e d'interesse collettivo.

L'impianto è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e a parere del CdA del Consorzio.

Le caratteristiche delle cabine devono essere tali da mitigare l'impatto ambientale mediante murature tinteggiate secondo le cromie di zona, aree di pertinenza recintate con siepi arbustive e la copertura del manufatto possibilmente a giardino pensile. Devono essere inoltre sempre mantenute con decoro e pulizia.

TITOLO IV - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 21 - Aree pubbliche attrezzate

Sono l'insieme delle aree destinate, ai sensi dell'Art.5 del D.l. 2 aprile 1968 n.1444 e dell'Art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Le aree pubbliche attrezzate sono distinguibili in:

- Zona per attrezzature sociali
- Zone per il verde pubblico attrezzato
- Zone per il parcheggio pubblico

Zona per attrezzature sociali

In tale zona potranno essere previste attrezzature collettive destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale e cioè:

- a) mense e case albergo per gli addetti alle industrie
- b) scuole di addestramento e di qualificazione professionale per lavoratori e scuole per adulti
- c) uffici di Enti o Associazioni sindacali e di categoria
- d) uffici di Enti locali aventi responsabilità o interessi nel settore
- e) centri di medicina sociale e del lavoro
- f) attrezzature assistenziali e sanitarie
- g) attrezzature di carattere ricreativo ed altre di interesse sociale ed assistenziale
- h) attrezzature di supporto alla sosta di mezzi pesanti anche per tempi prolungati (parcheggi con eventuali spazi per servizi igienici con docce – chiosco – pesa)

L'utilizzo degli spazi scoperti è previsto mediante sistemazione a prato e posa a sedime di piante ad alto fusto di essenza analoga a quelle esistenti caratterizzanti il paesaggio, con formazione di aiuole, percorsi pedonali e sedute in conformità dei progetti esecutivi di sistemazione esterna da presentarsi con il

progetto edilizio che verrà redatto a cura del Consorzio dell'Area Sviluppo Industriale ovvero di Enti Pubblici o Privati, Associazioni a carattere sociali convenzionate con il Consorzio stesso a cui comunque spetterà l'approvazione della soluzione progettuale proposta.

Tali attrezzature saranno gestite dal Consorzio stesso, ovvero affidate in gestione ad Enti pubblici, Associazioni a carattere sociale o a privati convenzionati o da convenzionarsi con il Consorzio.

Parametri di edificabilità:

If	≤	3.00	mc/mq
Uf	≤	0,75	mq/mq
Rc	≤	25%	
H	≤	12	ml
Df	≥	12,00	ml
Dp	≥	15,00	ml dal confine con zone propriamente industriali
		6,00	ml negli altri casi
Ds	≥	7,50	ml salvo maggiori distanze da osservare in disposto alle presenti Norme.

Zone per il verde pubblico attrezzato

Sono destinate alla realizzazione di alberature in fregio alle strade, di attrezzature sportive, per il gioco ricreativo e per il ristoro limitate a soli chioschi.

Tali costruzioni di tipo provvisorio, possono essere realizzate e gestite da privati; la concessione è limitata nel tempo e comunque subordinata alla conservazione delle costruzioni che dovranno essere di uso pubblico.

La Zona contrassegnata con la lettera "F" nella Tavola H - Suddivisione in isolati, lotti, aree pubbliche 1 : 2.000 - deve essere destinata esclusivamente al verde pubblico attrezzato.

Zone per il parcheggio pubblico

In tali zone, predisposte per il parcheggio e la manovra di auto e mezzi di trasporto industriali, sono ammesse piccole costruzioni accessorie da adibire a servizi igienici con doccia, rifornimento acqua a servizio degli utenti dell'area di sosta, è vietata qualsiasi altra costruzione, anche di carattere provvisorio.

Tali zone devono essere reperite in modo prioritario:

- in fregio agli assi di viabilità secondaria

- a sufficiente distanza dagli incroci, onde evitare di ostacolare, con le manovre di accesso, il traffico veicolare
- con forme bene e facilmente utilizzabili per la sosta dei veicoli e per le relative manovre
- con sistemazione con siepi ed alberature lungo alcuni lati, purchè non intralcino la visibilità

La costruzione di servizi igienici deve rispettare i seguenti parametri:

SLP max	=	30,00	mq
H max	=	3.00	ml
Dp	≥	0,00	ml da zone a standard
	≥	5.00	ml da altre zone
Ds	≥	7,50	ml salvo maggiori distanze da osservare

Art. 22 - Aree per attrezzature tecnologiche

Sono le aree di uso pubblico destinate alla costruzione ed alla conservazione di attrezzature tecnologiche (impianti di pompaggio, depurazione ed accumulo dell'acquedotto; impianti di depurazione delle acque nere ed industriali, impianti per il teleriscaldamento, impianti deposito e riciclo rifiuti – ammesse se non rientranti nei tipi delle industrie insalubri – (vd elenchi ministeriali) al servizio della zona industriale, anche se integrati da altri impianti od integratori di altri impianti tecnologici per servizi esterni alla zona industriale stessa.

I progetti esecutivi di tale attrezzature saranno redatti a cura del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale e le nuove costruzioni previste dovranno soddisfare i seguenti parametri di edificabilità:

Dp	≥	5,00	ml
Ds	≥	7,50	ml salvo maggiori distanze da osservare in disposto alle presenti Norme.

Tali attrezzature saranno gestite dal Consorzio stesso, ovvero affidata in gestione ad Enti pubblici e/o a privati convenzionati.

TITOLO V - NORME PARTICOLARI

Art. 23 - Insediamenti esclusi

Sono esclusi da tutto il territorio oggetto del P.I.P., le lavorazioni artigianali moleste e nocive e gli impianti industriali insalubri inclusi nella 1^a classe dell'Art.216 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n.1265 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 24 - Tutela delle acque e dell'aria

Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato alla presentazione agli Organi competenti di progetti conformi agli adempimenti previsti dalla Legge Nazionale 13 luglio 1966 n.615, dal Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n.152 e dalle altre norme statali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, nonché agli adempimenti relativi alle norme di sicurezza e prevenzione contro gli incendi.

In particolare, le emissioni nella rete delle "acque industriali" potranno essere ammesse solo se soddisfacenti i requisiti di qualità che verranno emanati dal Consorzio della Zona Industriale in base alle caratteristiche tecniche del relativo impianto di depurazione.

Art. 25 – Indicazioni per interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio si raccomanda l'adozione di misure migliorative della qualità paesaggistica ed estetica prestando attenzione sia all'edificio nella sua composizione architettonica sia alle sue aree pertinenziali, eventualmente assolvere con opere di mitigazione ambientale, nella finalità di valorizzazione dello spazio pubblico.

Importanti saranno le scelte delle tecniche costruttive, i materiali di finitura, i colori, ecc, e per i casi di ristrutturazione l'eliminazione di eventuali elementi disarmonici compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, che dovranno contribuire alla riqualificazione estetica e funzionale.

Ottimizzare la qualità dei fabbricati in termini di sostenibilità ambientale siano essi a destinazione produttiva, residenziale o altro.

Per l'utilizzo di facciate continue con vetrate, l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di

inserimento nel contesto con prescrizione che la finitura debba essere di tipo non riflettente.

Particolare cura dovrà essere prestata alla progettazione delle coperture, alla coloritura del manto, per evitare forti impatti nelle viste dai versanti, rispettando colori sulle gradazioni del grigio, sono proibiti di colori rosso e forti.

Si predilige l'uso di coperture con sistemi di tetto verde per mitigare l'impatto visivo dai versanti verso il fondovalle, migliorare l'efficienza energetica dell'edificio (riduce il fabbisogno energetico in fase di riscaldamento e raffrescamento), la qualità ambientale (elevata ritenzione idrica – abbassamento della temperatura superficiale dell'involucro) e qualità della vita.

Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, si raccomanda l'uso di materiali e finiture naturali, possibilmente di provenienza locale, o riciclabili che, nella fabbricazione, posa in opera e nello smaltimento finale, richiedono un basso consumo di energia e comportano un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

L'impiego di materiali ecosostenibili, materiali tradizionali locali, deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici

Tutti gli interventi, sottoposti a titolo abilitativo devono essere illustrati in un'apposita relazione progettuale che evidenzi e dimostri le azioni intraprese per la riqualificazione paesaggistica.

Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione con fronti lungo l'asse dell'attuale S.S.38 sono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione acustica di zona.

Tale argomento è disciplinato dal Piano di Zonizzazione Acustica dei rispettivi Comuni.

Art. 26 - Requisiti interni dei locali

Nei locali di lavorazione, uffici, mensa, ecc. posti a piano terra dei fabbricati, l'altezza interna non dovrà essere inferiore a ml 3,00, consigliando per la parti di lavorazione di prevedere altezze adeguate alla possibilità di installazione di carroponete anche per eventuali successive trasformazioni.

Le altezze ai piani superiori potranno essere anche minori secondo le prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene per la destinazione d'uso prevista.

Per i locali accessori sono ammesse altezze come previsto nel Regolamento Locale d'Igiene.

La superficie utile non inferiore a mq. 3 per ogni addetto e comunque i locali di lavorazione non potranno avere superfici inferiori a mq. 9.00.

I requisiti in merito all'illuminazione, ventilazione, rumorosità, condizioni termoigrometriche, difesa dai gas, vapori, fumi e polveri, come pure le dotazioni di cucine, refettori, ambulatori, spogliatoi, camere di allattamento, docce, latrine ed orinatoi dovranno corrispondere alle prescrizioni di legge e regolamenti sull'igiene del lavoro.

Resta inteso che si applicano tutte le prescrizioni del Regolamento locale di Igiene vigente compresa l'applicazione di eventuali deroghe previa approvazione dal Servizio ATS competente.

Art. 27 - Recinzioni

Sono escluse opere di recinzione con muratura continua e chiuse; sono ammesse solo le recinzioni del tipo "a giorno" con zoccolatura in muratura di limitata altezza sul terreno e non superiore in ogni caso a 0,40 ml.

Tutti gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione devono perseguire la riqualificazione degli spazi pubblici e degli spazi di relazione con gli insediamenti residenziali e le aree agricole contermini; pertanto:

all'interno delle recinzioni prospicienti le vie pubbliche devono essere realizzate delle piantumazioni secondo i filari previsti nella Tavola T, con possibilità di deroga dove le situazione esistenti, ad esempio con edifici vicini alla recinzione, rendano pressoché impossibile la soluzione (vedasi via Liguria a Talamona). Gli alberi potranno distare mt 3.50 dal ciglio della carreggiata stradale o mt 2.00 dal marciapiede;

- la piantumazione, di cui al punto precedente, è obbligatoria anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria qualora le recinzioni siano già poste in posizione arretrata;
- le recinzioni verso la strada pedemontana, interessata è la porzione di area nel Comune di Morbegno via Pedemontana, devono essere arretrate dai confini di proprietà di 3,00 m con l'anteposizione di un sistema di alberatura con arbusti e siepi di schermatura.

Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere improntate al criterio della massima semplicità e uniformità oltre ad essere compatibili con il contesto

ambientale o urbano circostante, inoltre dovranno essere previste soluzioni con verde rampicante e siepi a riduzione dell'impatto visivo.

Art. 28 - Aree scoperte

L'area scoperta di ogni lotto, non utilizzata per la viabilità, i parcheggi e le opere accessorie, dovrà essere sistemata a prato e preferibilmente piantumata con essenze arboree ed arbustive.

La realizzazione, e successiva manutenzione, di aree verdi, siepi e macchie arboree lungo le recinzioni contribuirà a migliorare la percezione estetica del luogo e quindi migliorare la qualità della vita nel contesto.

L'area attorno ad ogni edificio dovrà essere opportunamente sistemata e mantenuta con decoro, aree ad uso viabilità e manovra, parcheggi e carico-scarico merci, aree di deposito materiale. Per quest'ultimo caso il terreno dovrà essere opportunamente pavimentato ed impermeabilizzato con opportuni sistemi di raccolta e smaltimento delle acque, il tutto secondo normative specifiche – Regolamento d'igiene – Normative ambientali – ecc., e posizionati in aree discoste da visuali pubbliche ed adeguatamente schermate con cortine a verde. Nelle aree scoperte, all'interno di lotti ed in prossimità dei confini degli stessi, sarà facoltà del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale fare opere o canalizzazioni nel sottosuolo e nello spazio aereo, relative alle reti tecnologiche di servizio necessarie alle zone entro il P.I.P..

Art. 29 – Insegne ed illuminazione esterna

Le insegne dovranno essere poste in facciata possibilmente integrate nell'edificio, si prescrive il controllo decoroso del comparto.

Le insegne presenti della attività commerciali non devono essere affiancate da insegne a bandiera, di cui è vietata l'installazione ad eccezione di richieste per periodi temporali non superiori ai 30 giorni, per eventi particolari e significativi (esempio inaugurazione nuova attività, manifestazione particolare, evento culturale, artistico, ecc.) e non ripetibile nel corso dell'anno.

È soggetto ad autorizzazione il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche, o d'uso pubblico.

Dovrà essere sempre acquisito il parere della Commissione Paesaggio.

Si rimanda inoltre ai Regolamenti Edilizi Comunali che dovranno essere rispettati per ulteriori limitazioni ed indicazioni in essi contenuti oltre a quanto qui disposto.

L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici ed aree pertinenziali è soggetta alle norme della Legge Regionale 27/03/2000 n. 17 e successive modificazioni e integrazioni che dettano disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

Il flusso luminoso è sempre da orientare verso il basso.

Tale argomento è puntualmente disciplinato dal PRIC dei rispettivi Comuni.

Art. 30 - Servitù di elettrodotto

L'area del PIP è interessata da più linee ad alta tensione sia a 132 kV che a 220 Kv.

Sulle aree sottostanti gli elettrodotti l'edificazione dovrà rispettare la Legge Nazionale 22 febbraio 2001 n.36 in materia di esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e dei relativi Decreti attuativi, nonché la normativa regionale di attuazione della legge stessa ed eventuali variazioni normative sopraggiunte.

Le fasce di rispetto sono definite dal gestore della rete che fornirà i dati necessari per valutarne le ampiezze.

Dall'elettrodotto 132 KV esistente dovrà essere comunque osservata una distanza minima di almeno ml 15 per ciascuna parte dell'asse linea, salvo deroghe concesse dall'Ente fornitore di energia.

Art. 31 - Norme transitorie

Gli edifici esistenti nella Zona industriale che vengono a contrastare con le previsioni del P.I.P. non possono essere soggetti a lavori per cui è necessaria, a norma di legge, il Permesso di Costruire o la SCIA.

Alla data di adozione del P.I.P. tutte le opere autorizzate ma non iniziate, che risultino in contrasto con le previsioni del P.I.P., dovranno conformarsi alle nuove norme, fatta salva l'osservanza di leggi e regolamenti che fossero più restrittivi o vincolanti.

Art. 32 - Trasferimento aziende dai Comuni Consorziati all'interno del P.I.P

Il Consorzio agevola il trasferimento delle aziende operanti nell'ambito dei Comuni che vi aderiscono, le quali intendano insediarsi all'interno dell'Area Industriale.

La necessità di tale trasferimento dovrà essere dimostrata non solo in base a considerazioni di ordine aziendale, ma urbanistico e ambientale.

Non sarà in tal caso pregiudiziale l'incremento occupazionale.

La richiesta dovrà essere accompagnata dal parere favorevole del Comune interessato che potrà richiedere all'azienda di convenzionarsi in relazione all'utilizzo dell'area su cui insisteva precedentemente.

Sulla convenzione il Consorzio dovrà esprimere parere obbligatorio.

Per le aziende che operano nell'industria e nell'artigianato di servizio, insediate all'interno di ambiti di espansione nel TUC, previste nei PGT Comunali, la convenzione è obbligatoria.

Art. 33 - Criteri di priorità per l'assegnazione delle aree

Il Consorzio, nel procedere alla cessione delle aree, sulla base delle richieste presentate dalle aziende, osserverà, di norma, la seguente scala di priorità:

1. dati occupazionali relativi all'insediamento in previsione
2. necessità di ampliamento di attività esistente nel PIP
3. proprietà dell'area
4. data di presentazione della domanda

Art. 34 - Parti non attuate: definizioni relative all'attuazione

Ai sensi del PIP e ai fini della dichiarazione di "pubblica utilità" delle opere previste e delle procedure espropriative, si intendono per lotti attuati i lotti già edificati secondo il Piano e previa stipulazione della convenzione ordinaria o straordinaria prevista dall'art.3 della NTA del PIP e successivo rilascio del titolo edilizio abilitativo (agibilità con SCIA).

La definizione di cui al comma precedente prevale sulle eventuali diverse indicazioni grafiche del PIP e si applica anche nel caso di suddivisione di lotti in sub-lotti ovvero in quello di accorpamento di lotti.

La dichiarazione di pubblica utilità ha validità di 10 anni a partire dalla sua approvazione, trascorsi i quali le previsioni contenute nel PIP perdono efficacia, tuttavia restano validi a tempo indeterminato i suoi contenuti normativi e regolamentari riguardanti l'attività edilizia, che essendo di dettaglio e specificazione delle previsioni di PGT, ne diventano parte integrante e integrativa.

Rimangono validi gli obblighi sottoscritti nelle convenzioni per i punti in cui è indicata la validità temporale ultradecennale.

Tutti gli insediamenti sono soggetti al regolamento del PIP fino alla sua sussistenza.

Art. 35 - Strade e aree a standard individuate nell'azonamento del PGT del Comune di Morbegno

Sulla Tavola H – SUDDIVISIONE IN ISOLATI, LOTTI, AREE PUBBLICHE 1:2.000 sono individuate, con apposita campitura, le strade e le aree a standard che alla data di adozione del PRG e riprese nel PGT del Comune di Morbegno erano già state cedute o assoggettate a servitù di uso pubblico, nell'ambito di piani di lottizzazione convenzionati.

Ogni eventuale variazione di localizzazione, conformazione ecc. delle strade e delle aree suddette deve avvenire con atto abilitativo ("permesso di costruire" o SCIA) rilasciato dal Comune, previo parere conforme del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale, nel rispetto dei contenuti tutti del P.I.P.

Art. 36 - Standard qualitativo

Pensando al sistema perequativo definito dalla L.R. 12/2005, allo scopo del raggiungimento degli obiettivi di sviluppo di opere di interesse per l'intera comunità ed il comparto del P.I.P. in particolare, si introduce la possibilità di assentire particolari interventi assoggettandoli alla realizzazione di uno "standard qualitativo".

Con il termine standard qualitativo si intendono quelle opere pubbliche ritenute d'importanza strategica per la dotazione di servizi rilevanti nella visione di sviluppo innovativo del PIP.

Lo standard qualitativo deve essere proposto dall'attuatore di:

- permesso di costruire convenzionato come sopra riportato;
- interventi di programmazione negoziata in variante alle previsioni del PIP;
- cambio di destinazione d'uso con possibilità di insediamento di attività commerciali e di servizio;
- riduzione dei livelli occupazionali rispetto alle previsioni deliberate dal CdA del Consorzio ASI e valide per tutto il comprensorio del PIP.

Lo standard qualitativo è da individuarsi al momento della richiesta dell'attuatore di un determinato intervento e oggetto di stipula di convenzione, in funzione delle priorità stabilite in quel dato momento dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale.

Trattandosi di opere che possono raggiungere costi significativi, si prevede la possibilità di frazionare le opere di interesse pubblico (standard qualitativo) in lotti funzionali, al fine di attribuire l'onere economico in modo proporzionale all'entità della superficie lorda di pavimento e/o del volume realizzabile, con possibilità, ove convenuto con il CdA, di monetizzare il costo preventivato dello standard qualitativo di pertinenza dell'ambito stesso.

Il valore dello standard qualitativo potrà comporsi di due tipi di compensazione, una dovuta al maggior sfruttamento dei servizi pubblici realizzati a sostegno del comparto produttivo (artigianale-industriale) per la deroga consentita in riferimento all'attività commerciale insediata ed un secondo definito in riferimento alla riduzione del livello occupazionale.

Per il primo caso (incremento per cambio d'uso) si stabilisce che la compensazione:

- non dovrà essere inferiore al 10% della valorizzazione economica delle aree o edificio, conseguente alla variazione di destinazione d'uso dal settore produttivo al settore commerciale o di servizio, mediante stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Consorzio, dove:
 - a. per cambio d'uso di edifici esistenti (da produttivo-artigianale a commerciale) si considera in sede di stima, quale valore iniziale, quello immediatamente precedente l'adozione del PIP 2018 e valore finale quello di mercato del fabbricato con la nuova destinazione d'uso, stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Consorzio, sentito il soggetto attuatore;
 - b. laddove l'intervento produca variante allo strumento urbanistico, il valore dello standard qualitativo, verrà quantificato in sede di convenzione urbanistica attuativa, sulla base della valorizzazione economica dell'area interessata dall'ampliamento attribuita dal PIP o dalla procedura di variante.

Per il secondo caso (riduzione livello occupazionale) si stabilisce l'attribuzione di un valore procapite per ogni addetto in diminuzione rispetto alle previsioni del PIP. Tale valore verrà determinato con delibera del CdA del Consorzio ASI sentito il parere dei due Sindaci.

Nella convenzione urbanistica verranno altresì definiti interventi, tempi, garanzie, modalità di attuazione ed eventuali sanzioni per il mancato rispetto dell'accordo.

TITOLO VI - NORME DI CARATTERE GEOTECNICO E IDROGEOLOGICO

Art. 37 - Prescrizioni di carattere idrogeologico

Gli Studi Geologici ex L.R. 41 del 24.11.1997 che costituiscono parte integrante dei Piani di Governo del Territorio dei Comuni di Morbegno e di Talamona, suddividono il territorio soggetto al PIP in Zone, in base alle diverse Classi di fattibilità geologica.

Nelle suddette zone, che si sovrappongono all'Azzonamento urbanistico, si applicano:

- le norme indicate nei "Criteri ed indirizzi relativi alla componente geologica" della pianificazione comunale, secondo quanto disposto dall'Art. 3 della legge regionale 24 novembre 1997, n. 41 (D.G.R. n. 7/6645/2001 – n. 8/1566/2005 n. 8/7374/2008)
- le prescrizioni tecniche indicate negli studi geologici sopra ricordati
- la verifica del PGRA - Piano di Gestione Rischio Alluvioni del Bacino del fiume Po approvato in via definitiva con DPCM del 27.10.2016 e pubblicato in G.U. n. 30 Serie Generale del 06/02/2017 le cui disposizioni hanno carattere immediatamente vincolante rispetto alla componente geologica del PGT Comunale.

Dovranno essere applicate le "Disposizioni concernenti le verifiche del rischio idraulico degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile ricadenti in aree interessate da alluvioni, in attuazione degli art. 19 bis, 38 bis e 62 delle norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po" di cui alla DGR XI/239 del 18/06/2018.

La verifica del rischio idraulico deve essere predisposta anche ai fini del rinnovo delle autorizzazioni.

Sono soggetti all'obbligo di verifica le seguenti tipologie di impianti esistenti, qualora ricadenti entro gli ambiti territoriali di cui al paragrafo 2.1 delle "Disposizioni" sopra indicate:

- a. impianti di gestione rifiuti che effettuano operazioni di stoccaggio e trattamento, autodemolitori;
- b. impianti di trattamento acque reflue urbane di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti;

- c. impianti di captazione e trattamento di acque destinate ad uso potabile compresi impianti/locali tecnici a servizio delle reti di adduzione e distribuzione di acqua ad uso potabile.

Art. 38 - Rispetto principio di invarianza idraulica e idrologica

Dovrà essere applicato il R.R. 7/2017 recante i criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., ad oggi ultima variazione pubblicata sul BURL Suppl. n. 27 del 03/07/2018 art. 1 comma 1 lettera b).

ALLEGATI

SCHEMI DI CONVENZIONE TIPO

TABELLA X – RAPPORTI PARAMETRICI

**Allegato 1:
SCHEMA DI CONVENZIONE n.1 (ORDINARIA)**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI DI TERRENO
A DESTINAZIONE INDUSTRIALE COMPRESI NEL PIANO DI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI NELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE COMPRESORIALE
DI MORBEGNO – TALAMONA**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ presso la sede del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale comprensoriale di Morbegno-Talamona (di seguito più brevemente definito Consorzio), avanti a Direttore di detto consorzio, in veste di ufficiale rogante sono ufficialmente comparsi, previa rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, i Signori:

- a) Il Sig. _____ nella sua qualità di Presidente Pro-Tempore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona (Cod. Fisc. 91001220143), all'uopo autorizzato con Deliberazione Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. _____ in data _____, esecutiva;
- b) Il Sig. _____ nella sua qualità di Sindaco del Comune di _____
- c) Il Sig. (Soc./Ditta) _____ nella Sua veste di _____ agente in nome e per conto di _____

PREMESSO

- che in data 02.05.1984 è stato costituito il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno/Talamona tra la Comunità Montana Valtellina di Morbegno ed i Comuni di Morbegno e Talamona come da deliberazione Giunta Regionale n.III/38330 in data 02.05.1984;
- che la Giunta Regionale ha approvato il Piano per gli Insempiamenti Produttivi relativo al comparto industriale in località Morbegno/Talamona, per la parte di competenza al Comune di MORBEGNO con deliberazione Giunta Regionale n.III/39940 in data 14.06.1984 (BURL N.41 del 10.10.1984) e per la parte di competenza del Comune di TALAMONA con deliberazione Giunta Regionale n.III/39633 in data 06.06.1984 (BURL N.40 del 03.10.1984);

- che tale Piano per gli Insediamenti Produttivi è stato riadottato dal Comune di Morbegno con deliberazione n.15 del 07.03.2008, esecutiva ai sensi di legge, e dal Consiglio Comunale di Talamona con deliberazione n. 14 del 08.07.2008, esecutiva ai sensi di legge, con le quali è stato riadottato con modifiche il Piano per gli Insediamenti Produttivi Morbegno/Talamona, nonché la deliberazione n.11 del 03.04.2009 esecutiva ai sensi di legge del Consiglio di Amministrazione del Consorzio;
- che nel 2018 è stato approvato il nuovo PIP (*inserire estremi di approvazione ed efficacia*);
- che l'area industriale in oggetto è compresa tra le aree industriali attrezzate, individuate dalla Regione Lombardia e finanziate ai sensi delle LL.RR. n.22/73 - 55/75 - 46/77 - 31/81 e 35/96;
- che il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ via _____ n. _____, c.f. _____, imprenditore, quale legale rappresentante della _____ con sede a _____ (_____) via _____ n. _____, (C.F. _____ - P.IVA _____), ha fatto domanda al Consorzio per ottenere la assegnazione di un lotto compreso nel P.I.P. allo scopo di insediare sul medesimo un'attività produttiva;
- che con deliberazione N.____ in data _____, esecutiva, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha approvato il tipo di industria da localizzare e pertanto ha deciso di assegnare alla Ditta _____ di _____ (_____) il lotto N. _____ per una superficie di mq. _____ (al netto di mq. _____ per strade), identificati in Comune di _____, Sez. _____, al Foglio n. _____, mappali n. _____, individuati nella planimetria allegata;
- che la Convenzione in parola è coerente e conforme alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.I.P..

I componenti, della cui identità e qualifica sono io Direttore ed Ufficiale rogante certo, convengono e stipulano la seguente:

CONVENZIONE

Art.1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art.2 - Il Consorzio assegna all'Azienda _____ di _____ (di seguito più brevemente definita Azienda) il lotto identificato nel P.I.P. al N. _____ distinto nel Catasto del Comune di _____, Sez. _____ al Fg. _____ mappali n. _____, per una

superficie lorda di mq. _____, come risulta dalla planimetria allegata (Allegato A) e conseguentemente designa l'Azienda quale acquirente.

Art.3 - Il Consorzio si obbliga ad essere parte nell'atto pubblico di compravendita, a favore dell'Azienda, di un diritto di _____ (proprietà oppure di superficie per la durata di anni _____), con decorrenza dalla data _____, (*dal titolo di proprietà o di stipula*) sugli immobili di cui al precedente art.2 per una superficie interna dei lotti di mq. _____ per il prezzo netto di € _____.= (_____) al mq., rapportato alla superficie lorda di mq. _____ per un corrispettivo pari a € _____.= + IVA.

Oltre al suddetto prezzo l'Azienda dovrà corrispondere al Consorzio l'importo di € _____.= equivalente alla quota di standard urbanistici che devono essere monetizzati (mq. _____ x € _____./mq.) e si è convenuto inoltre che l'Azienda procederà a proprie cure e spese alla pulizia e alla manutenzione ordinaria del marciapiede antistante il Lotto assegnato, comprese le operazioni di sgombero neve e pulizia, al fine di assicurarne il decoro nel tempo.

Art.4 - Dal prezzo risultano esclusi gli oneri di urbanizzazione applicati dal Comune concedente il Permesso di Costruire, o destinatario della S.C.I.A., per ripartirli quindi con il Consorzio, secondo le modalità stabilite dall'art.17/f dello Statuto Consortile, nonché gli oneri relativi alla realizzazione dei marciapiedi (*qualora fossero già realizzati altrimenti compete la realizzazione*) in quanto essendo già realizzati sono oggetto di monetizzazione al prezzo di € _____ per metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

Art.5 - Il prezzo globale di € _____ dovrà essere corrisposto al Consorzio in un'unica soluzione entro il momento del trasferimento della proprietà o del diritto di superficie simultaneo a quella del libero e pacifico possesso
Tutte le spese di rogito, registrazione, trascrizione, volturazione catastale sono per intero a carico dell'Azienda acquirente.

Art.6 - Il lotto verrà destinato alla realizzazione dei seguenti impianti e tipi di lavorazione _____ nel rispetto di quanto previsto, qualitativamente e quantitativamente dal P.I.P..

Art.7 - L'Azienda si obbliga a costruire sul terreno assegnato un insediamento produttivo utilizzando almeno l'80% del volume edilizio massimo consentito dal P.I.P. e/o l'80% della superficie lorda di pavimento massima consentita.

La richiesta del Permesso di Costruire, o la presentazione della S.C.I.A., con le istanze volte all'ottenimento dagli Enti di legge dei prescritti pareri/atti di assenso/autorizzazioni dovrà essere inoltrata al S.U.A.P. del Comune di competenza entro sei mesi dalla disponibilità dell'area. Lo stabilimento dovrà

avviare la produzione entro 90 giorni (salvo causa di forza maggiore) dal completamento delle opere edilizie; di ciò l'Azienda dà espressamente garanzia.

Art.8 - L'Azienda si obbliga a dare occupazione permanente, nello stabilimento da realizzarsi, a non meno di ____ unità lavorative entro l'anno _____ a completamento del ciclo produttivo nonchè a mantenere tale livello occupazionale per una durata non inferiore a dieci anni dall'inizio dell'attività produttiva. Non sarà considerata violazione dell'obbligazione prevista al comma 1° del presente articolo e non produrrà quindi gli effetti di cui al seguente art.13 l'eventuale diminuzione del livello occupazionale dichiarato, qualora contenuto entro il 10%.

Eventualmente se non fosse garantito l'organico minimo richiesto si inserisce la seguente dicitura:

Il Sig. (Soc./Ditta) _____ dichiara che il tipo di attività da insediare non può garantire il livello occupazionale minimo richiesto e pertanto chiede l'applicazione dello standard qualitativo in deroga come previsto all'Art. 36 (standard qualitativo) delle norme tecniche di attuazione del PIP con la corresponsione di un valore procapite per ogni addetto in diminuzione.

Per il conteggio di tale importo si applica deliberazione del CdA del Consorzio ASI n. del da moltiplicare per n..... addetti non impiegati.

Pertanto si impegna a versare l'importo di € _____ che dovrà essere pagato al Consorzio in un'unica soluzione entro la presentazione della SCIA di Inizio Attività.

Art.9 - L'Azienda si obbliga ad eseguire le opere edili e di sistemazione secondo le indicazioni di progetto e del Permesso di Costruire o atto alternativo con particolare riguardo alle eventuali indicazioni prescritte dall'Ufficio Tecnico del Consorzio.

Art.10 - Per il periodo di dieci anni dal trasferimento del diritto di superficie (per le aree non vincolate dal fabbricato e di dieci anni dall'agibilità del fabbricato, per i fabbricati e le aree ad essi vincolati), l'alienazione a terzi, sia per vendita che affitto d'Azienda o locazione dell'area su cui sorge il fabbricato, nonchè degli immobili stessi, è subordinato al consenso preventivo del Consorzio. Tale consenso sarà concesso a giudizio insindacabile del Consorzio e comunque solo nel caso che il terzo accetti di subentrare all'Azienda e a tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione, o comunque quelli in alternativa proposti dal Consorzio stesso. La cessione della presente Convenzione potrà essere efficace nei confronti del Consorzio solo se lo stesso espressamente lo accetterà.

Il proprietario che intende alienare, affittare o locare l'immobile dovrà quindi trasmettere al Consorzio copia del relativo contratto preliminare, per consentirgli di dare eventualmente il proprio consenso al trasferimento dell'immobile, per le

cause indicate e alle condizioni di cui alla presente Convenzione, che dovrà comunque essere espresso e comunicato entro sessanta giorni dalla richiesta.

Comunque fino a completa attuazione del PIP ed all'esistenza del Consorzio ASI quale organo di gestione dello stesso piano, ogni attività è comunque legata al Consorzio, anche dopo la scadenza dei 10 anni della convenzione, pertanto il trasferimento di un'attività sia in ingresso che in uscita dal PIP, eventuali vendite, affitti di immobili deve essere comunicato al Consorzio per parere di conformità del tipo di attività e per aggiornamento della situazione insediativa.

In ognuno dei casi sopra espressi può esercitare il diritto di prelazione qualsiasi impresa industriale o artigiana insediata nel tessuto urbano comunale per necessità di trasferimento oppure ditte con sede operativa nel PIP che necessitano di ampliamento dell'attività stessa. E' data priorità alla necessità di ampliamento di una struttura esistente a cui consegue incremento del livello occupazionale.

Art.11 - Nell'ipotesi di vendita degli immobili entro dieci anni dall'acquisto, sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e/o dal Consorzio, al momento della stipulazione del contratto, la componente del prezzo relativa alla sola area. Del valore dell'area così stimata, la quota (attualizzata in base agli indici ISTAT sulla variazione del costo della vita) pari al prezzo inizialmente pagato per la prima compravendita, stipulata in esecuzione alla presente Convenzione, aumentata delle imposte pagate in relazione all'acquisto, verrà percepita dal venditore, mentre l'eventuale differenza positiva fra il valore stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale e/o dal Consorzio e tale componente verrà versata a quest'ultimo, quale quota di adeguamento e incremento delle urbanizzazioni. Conseguentemente il Consorzio dovrà essere parte nell'atto di compravendita. Tale valutazione dovrà essere effettuata prescindendo dalle opere realizzate, siano esse di edificazione di edifici industriali, che di recinzione, che di impianti e di sistemazione delle aree.

Può esercitare il diritto di prelazione qualsiasi imprese industriale o artigiana insediata nel tessuto urbano comunale per necessità di trasferimento oppure ditte con sede operativa nel PIP che necessitano di ampliamento dell'attività stessa. E' data priorità alla necessità di ampliamento di una struttura esistente a cui consegue incremento del livello occupazionale.

Art.12 - La presente Convenzione e le obbligazioni con la medesima costituite formano essenziale e imprescindibile presupposto dell'acquisto dell'area da parte dell'Azienda, cosicchè l'inadempimento della presente Convenzione o anche di una sola delle obbligazioni nella medesima specificate comporterà le conseguenze previste al successivo art.13.

Art.13 - In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti artt. 7 e 8 l' Azienda è sin d'ora obbligata, così come si obbliga, a vendere l'immobile,

nell'entità esistente al momento, al Consorzio stesso o alla persona che il Consorzio designerà entro il termine di sei mesi dal verificarsi dell'inadempimento, per il prezzo che verrà stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale diminuito del 10%.

L'inadempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, oltre ed in aggiunta a quanto previsto dal 1° comma di questo articolo, comporterà da parte dell'Azienda il pagamento al Consorzio della somma di €. _____

(_____) pari a circa (per eventuali arrotondamenti) al 10% del prezzo del Lotto, escluse le monetizzazioni.

Tale somma sarà soggetta a rivalutazione in base agli indici ISTAT sulla variazione del costo della vita. A garanzia del pagamento della somma di cui sopra il Soggetto sottoscrittore _____ presenterà fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo indicizzata in relazione alla variazione del costo della vita pubblicata dall'ISTAT e con efficacia per l'intera durata della Convenzione.

Art.14 - Tutte le spese contrattuali, di registrazione, comunque relative al presente atto sono per intero a carico dell'Azienda. All'uopo verrà richiesta l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla Legge.

Art.15 - La presente Convenzione (approvata con deliberazione Consiglio di Amministrazione N. _____ in data _____ - Allegato B) è immediatamente vincolante per l'Azienda, mentre lo sarà per il Consorzio all'atto dell'adempimento delle obbligazioni in essa previste da parte dell'Azienda stessa.

Art.16 - L'Azienda riconosce espressamente che tutti gli obblighi inerenti e conseguenti la presente Convenzione valgono per sé e per gli aventi causa.

Art.17 - La presente Convenzione verrà allegata all'atto di compravendita del diritto di _____ tra il Consorzio e l'Azienda.

Art.18 - L'Azienda dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa competere in dipendenza della presente Convenzione, ed all'uopo solleva il Conservatore del Registro Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Art.19 - Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti, sia Generali che Comunali, in vigore.

(Dove richiesto)

Si concede preventivo nulla-osta all'acquisizione, del lotto sopraindicato del P.I.P. di Morbegno/Talamona, da parte di Istituti Immobiliari che fanno capo alla stessa azienda che andrà a svolgere l'attività nell'immobile o Istituti Finanziari coi quali l'azienda ha stipulato contratto di Leasing per il finanziamento dell'acquisto del terreno e/o della costruzione del fabbricato.

La presente convenzione viene da me letta alle parti che la approvano e la sottoscrivono.

La presente convenzione consta di numero _____ pagine e numero _____ righe della undicesima pagina, esclusa la presente chiusa.

IL PRESIDENTE _____

L' AZIENDA _____

L' UFFICIALE ROGANTE _____

Allegati:

- A - Planimetria del LOTTO N. _____.
- B - Deliberazione Consiglio di Amministrazione n. _____ del _____

Allegato 2:
SCHEMA DI CONVENZIONE n. 2 (STRAORDINARIA)

SCHEMA DI CONVENZIONE PREVENTIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O SCIA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ENTRO LOTTI DI TERRENO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE COMPRESI NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE COMPrensORIALE DI MORBEGNO – TALAMONA GIA' DI PROPRIETA' DELLA DITTA RICHIEDENTE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ presso la sede del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale comprensoriale di Morbegno-Talamona (di seguito più brevemente definito Consorzio), avanti a _____ Direttore di detto consorzio, in veste di ufficiale rogante sono ufficialmente comparsi, previa rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, i Signori:

- a) Il Sig. _____ nella sua qualità di Presidente Pro-Tempore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona (Cod. Fisc. 91001220143), all'uopo autorizzato con Deliberazione Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. _____ in data _____, esecutiva;
- b) Il Sig. _____ nella sua qualità di Sindaco del Comune di _____
- c) Il Sig. (Soc./Ditta) _____ nella Sua veste di _____ agente in nome e per conto di _____

PREMESSO

- che in data 02.05.1984 è stato costituito il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno/Talamona tra la Comunità Montana Valtellina di Morbegno ed i Comuni di Morbegno e Talamona come da deliberazione Giunta Regionale n.III/38330 in data 02.05.1984;
- che la Giunta Regionale ha approvato il Piano per gli Insempiamenti Produttivi relativo al comparto industriale in località Morbegno/Talamona, per la parte di competenza al Comune di MORBEGNO con deliberazione Giunta Regionale n.III/39940 in data 14.06.1984 (BURL N.41 del 10.10.1984) e per la parte di

competenza del Comune di TALAMONA con deliberazione Giunta Regionale n.III/39633 in data 06.06.1984 (BURL N.40 del 03.10.1984);

- che tale Piano per gli Insediamenti Produttivi è stato riadottato dal Comune di Morbegno con deliberazione n.15 del 07.03.2008, esecutiva ai sensi di legge, e dal Consiglio Comunale di Talamona con deliberazione n. 14 del 08.07.2008, esecutiva ai sensi di legge, con le quali è stato riadottato con modifiche il Piano per gli Insediamenti Produttivi Morbegno/Talamona, nonché la deliberazione n.11 del 03.04.2009 esecutiva ai sensi di legge del Consiglio di Amministrazione del Consorzio;
- che nel 2018 è stato approvato il nuovo PIP (*inserire estremi di approvazione ed efficacia*);
- che l'area industriale in oggetto è compresa tra le aree industriali attrezzate, individuate dalla Regione Lombardia e finanziate ai sensi delle LL.RR. n.22/73 - 55/75 - 46/77 - 31/81 e 35/96;
- che il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ via _____ n. _____, c.f. _____, imprenditore, quale legale rappresentante della _____ con sede a _____ () via _____ n. _____, (C.F. _____ - P.IVA _____), è proprietario del terreno distinto nel Catasto del Comune di _____, Sez. _____ al Fg. _____ mappali n. _____, posto entro il lotto n. _____ ed individuata sulla planimetria allegata, essendo stati tali immobili acquistati con strumento notarile, Notaio _____ di _____ con Rep. N. _____ in data _____
- che con deliberazione N. _____ in data _____, esecutiva, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha approvato il tipo di industria da localizzare
- che la Convenzione in parola è coerente e conforme alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.I.P..

I comparenti, della cui identità e qualifica sono io Direttore ed Ufficiale rogante certo, convengono e stipulano la seguente:

CONVENZIONE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Il Sig. in qualità di _____ dell'Azienda _____ di _____ (di seguito più brevemente definita Azienda) si obbliga a

cedere gratuitamente al Consorzio, a semplice richiesta dello stesso, le eventuali parti del lotto destinate dal PIP a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio pubblico, o comunque alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, come previsto dal PIP stesso;

Art. 3 - Il Sig. (Azienda, Ditta) _____ si obbliga ad acquistare dal Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale le superfici delle scarpate delle strade _____ interessanti il lotto e non destinate a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio pubblico o comunque alla realizzazione di opere di urbanizzazione, per la somma di € _____ al mq.

Si impegna inoltre ad effettuare a propria cura e spese la pulizia del marciapiede e le scarpate confinanti con la sua proprietà, compreso la pulizia delle neve lungo il marciapiede.

Art. 4 – Il Sig. (Azienda, Ditta) _____ si obbliga a versare gli oneri di urbanizzazione applicati dal Comune concedente il Permesso di Costruire, o destinatario della S.C.I.A., che verranno ripartiti con il Consorzio, secondo le modalità stabilite dall'art.17/f dello Statuto Consortile, nonché gli oneri relativi alla realizzazione dei marciapiedi (qualora fossero già realizzati) in quanto essendo già realizzati sono oggetto di monetizzazione al prezzo di €. _____ per metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

Art. 5 - Il lotto verrà destinato alla realizzazione dei seguenti impianti e tipi di lavorazione _____ nel rispetto di quanto previsto, qualitativamente e quantitativamente dal P.I.P., ogni eventuale variazione del tipo di lavorazione o produzione dovrà essere preventivamente comunicato al Consorzio.

Art. 6 – L'Azienda si obbliga a costruire sul terreno un insediamento produttivo utilizzando almeno l'80% del volume edilizio massimo consentito dal P.I.P. e/o l'80% della superficie lorda di pavimento massima consentita.

La richiesta del Permesso di Costruire, o la presentazione della S.C.I.A., con le istanze volte all'ottenimento dagli Enti di legge dei prescritti pareri/atti di assenso/autorizzazioni dovrà essere inoltrata al S.U.A.P. del Comune di competenza entro sei mesi dalla disponibilità dell'area. Lo stabilimento dovrà avviare la produzione entro 90 giorni (salvo causa di forza maggiore) dal completamento delle opere edilizie; di ciò l'Azienda dà espressamente garanzia.

Art. 7 – L'Azienda si obbliga a dare occupazione permanente, nello stabilimento da realizzarsi, a non meno di ____ unità lavorative entro l'anno _____ a completamento del ciclo produttivo nonchè a mantenere tale livello occupazionale per una durata non inferiore a dieci anni dall'inizio dell'attività produttiva. Non sarà considerata violazione dell'obbligazione prevista al comma 1° del presente articolo e non produrrà quindi gli effetti di cui al seguente art.11

l'eventuale diminuzione del livello occupazionale dichiarato, qualora contenuto entro il 10%.

eventualmente

Il Sig. (Soc./Ditta) _____ dichiara che il tipo di attività da insediare non può garantire il livello occupazionale minimo richiesto e pertanto chiede l'applicazione dello standard qualitativo in deroga come previsto all'Art. 36 delle norme tecniche di attuazione del PIP con la corresponsione di un valore procapite per ogni addetto in diminuzione.

Per il conteggio di tale importo si applica deliberazione del CdA del Consorzio ASI n. _____ del _____ da moltiplicare per n. _____ addetti non impiegati.

Pertanto si impegna a versare l'importo di € _____ che dovrà essere pagato al Consorzio in un'unica soluzione entro la presentazione della SCIA di Inizio Attività.

Art. 8 – L'Azienda si obbliga ad eseguire le opere edili e di sistemazione secondo le indicazioni di progetto e del Permesso di Costruire o atto alternativo con particolare riguardo alle eventuali indicazioni prescritte dall'Ufficio Tecnico del Consorzio.

Art. 9 - Per il periodo di dieci anni dalla sottoscrizione della presente (per le aree non vincolate dal fabbricato e di dieci anni dall'agibilità del fabbricato, per i fabbricati e le aree ad essi vincolati), l'alienazione a terzi, sia per vendita che affitto d'Azienda o locazione dell'area su cui sorge il fabbricato, nonché degli immobili stessi, è subordinato al consenso preventivo del Consorzio. Tale consenso sarà concesso a giudizio insindacabile del Consorzio e comunque solo nel caso che il terzo accetti di subentrare all'Azienda e a tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione, o comunque quelli in alternativa proposti dal Consorzio stesso. La cessione della presente Convenzione potrà essere efficace nei confronti del Consorzio solo se lo stesso espressamente lo accetterà.

Il proprietario che intenda alienare, affittare o locare l'immobile dovrà quindi trasmettere al Consorzio copia del relativo contratto preliminare, per consentirgli di dare eventualmente il proprio consenso al trasferimento dell'immobile, per le cause indicate e alle condizioni di cui alla presente Convenzione, che dovrà comunque essere espresso e comunicato entro sessanta giorni dalla richiesta.

Comunque fino a completa attuazione del PIP ed all'esistenza del Consorzio ASI quale organo di gestione dello stesso piano, ogni attività è comunque legata al Consorzio, anche dopo la scadenza dei 10 anni della convenzione, pertanto il trasferimento di un'attività sia in ingresso che in uscita dal PIP, eventuali vendite, affitti di immobili deve essere comunicato al Consorzio per parere di conformità del tipo di attività e per aggiornamento della situazione insediativa.

Può esercitare il diritto di prelazione qualsiasi imprese industriale o artigiana insediata nel tessuto urbano comunale per necessità di trasferimento oppure ditte con sede operativa nel PIP che necessitano di ampliamento dell'attività stessa. E' data priorità alla necessità di ampliamento di una struttura esistente a cui consegue incremento del livello occupazionale.

Art. 10 - Nell'ipotesi di vendita degli immobili entro dieci anni dall'inoltro della SCIA di inizio attività sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e/o dal Consorzio, al momento della stipulazione del contratto, la componente del prezzo relativa alla sola area. Del valore dell'area così stimata, la quota (attualizzata in base agli indici ISTAT sulla variazione del costo della vita) pari al prezzo inizialmente pagato per la prima compravendita, stipulata in esecuzione alla presente Convenzione, aumentata delle imposte pagate in relazione all'acquisto, verrà percepita dal venditore, mentre l'eventuale differenza positiva fra il valore stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale e/o dal Consorzio e tale componente verrà versata a quest'ultimo, quale quota di adeguamento e incremento delle urbanizzazioni. Conseguentemente il Consorzio dovrà essere parte nell'atto di compravendita. Tale valutazione dovrà essere effettuata prescindendo dalle opere realizzate, siano esse di edificazione di edifici industriali, che di recinzione, che di impianti e di sistemazione delle aree.

Può esercitare il diritto di prelazione qualsiasi imprese industriale o artigiana insediata nel tessuto urbano comunale per necessità di trasferimento oppure ditte con sede operativa nel PIP che necessitano di ampliamento dell'attività stessa. E' data priorità alla necessità di ampliamento di una struttura esistente a cui consegue incremento del livello occupazionale.

Art. 11 - In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti artt.6 - 7 - 8 l'Azienda è sin d'ora obbligata, così come si obbliga, a vendere l'immobile, nell'entità esistente al momento, al Consorzio stesso o alla persona che il Consorzio designerà entro il termine di sei mesi dal verificarsi dell'inadempimento, per il prezzo che verrà stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale diminuito del 10%.

L'inadempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, oltre ed in aggiunta a quanto previsto dal 1° comma di questo articolo, comporterà da parte dell'Azienda il pagamento al Consorzio della somma di €. _____ (_____) pari a circa il 10% del prezzo del Lotto, (escluse le monetizzazioni).

Tale somma sarà soggetta a rivalutazione in base agli indici ISTAT sulla variazione del costo della vita. A garanzia del pagamento della somma di cui sopra il Soggetto sottoscrittore _____ presenterà fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo indicizzata in relazione alla variazione del costo della vita pubblicata dall'ISTAT e con efficacia per l'intera durata della Convenzione.

Nel caso in cui l'immobile sia stato correttamente utilizzato nei 10 dalla stipula della convenzione e solo successivamente dismesso, non verrà applicata nessuna sanzione.

Art.12 - Tutte le spese contrattuali, di registrazione, comunque relative al presente atto sono per intero a carico dell'Azienda. All'uopo verrà richiesta l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla Legge.

Art.13 - La presente Convenzione (approvata con deliberazione Consiglio di Amministrazione N. _____ in data _____ - Allegato B) è immediatamente vincolante per l'Azienda, mentre lo sarà per il Consorzio all'atto dell'adempimento delle obbligazioni in essa previste da parte dell'Azienda stessa.

Art.14 – L'Azienda riconosce espressamente che tutti gli obblighi inerenti e conseguenti la presente Convenzione valgono per sé e per gli aventi causa. Per quanto sopra assevera la clausola che prevede la nullità di ogni atto di cessione dei diritti di proprietà, in caso di non assunzione da parte degli aventi causa di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

Art.15 - La presente Convenzione verrà allegata al Permesso di Costruire, SCIA o altro atto abilitativo presentato nel Comune di competenza quale atto integrante ad ogni effetto.

Art.16 – L'Azienda dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa competere in dipendenza della presente Convenzione, ed all'uopo solleva il Conservatore del Registro Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Art.17 - Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti, sia Generali che Comunali, in vigore.

Si concede nulla-osta all'acquisizione, del lotto sopraindicato del P.I.P. di Morbegno/Talamona, da parte di Istituti Immobiliari che fanno capo alla stessa azienda che andrà a svolgere l'attività nell'immobile o Istituti Finanziari coi quali l'azienda ha stipulato contratto di Leasing per il finanziamento dell'acquisto del terreno e/o della costruzione del fabbricato.

La presente convenzione viene da me letta alle parti che la approvano e la sottoscrivono.

La presente convenzione consta di numero _____ pagine e numero _____ righe della undicesima pagina, esclusa la presente chiusa.

IL PRESIDENTE _____

L' AZIENDA _____

L' UFFICIALE ROGANTE _____

Allegati:

A - Planimetria del LOTTO N. _____.

B - Deliberazione Consiglio di Amministrazione n. _____ del _____

Allegato 3:
SCHEMA DI CONVENZIONE n.3 (STRAORDINARIA)

SCHEMA DI CONVENZIONE PREVENTIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O SCIA PER INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN SINGOLO EDIFICIO ENTRO ISOLATI MISTI DI COMPLETAMENTO O CAMBIO D'USO IN EDIFICI COMPRESI NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE COMPrensORIALE DI MORBEGNO – TALAMONA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ presso la sede del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale comprensoriale di Morbegno-Talamona (di seguito più brevemente definito Consorzio), avanti a _____ Direttore di detto consorzio, in veste di ufficiale rogante sono ufficialmente comparsi, previa rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, i Signori:

d) Il Sig. _____ nella sua qualità di Presidente Pro-Tempore del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona (Cod. Fisc. 91001220143), all'uopo autorizzato con Deliberazione Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. _____ in data _____, esecutiva;

e) Il Sig. _____ nella sua qualità di Sindaco del Comune di _____

f) Il Sig. (Soc./Ditta) _____ nella Sua veste di _____ agente in nome e per conto di _____

PREMESSO

- che in data 02.05.1984 è stato costituito il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno/Talamona tra la Comunità Montana Valtellina di Morbegno ed i Comuni di Morbegno e Talamona come da deliberazione Giunta Regionale n.III/38330 in data 02.05.1984;
- che la Giunta Regionale ha approvato il Piano per gli Inseidiamenti Produttivi relativo al comparto industriale in località Morbegno/Talamona, per la parte di competenza al Comune di MORBEGNO con deliberazione Giunta Regionale n.III/39940 in data 14.06.1984 (BURL N.41 del 10.10.1984) e per la parte di

competenza del Comune di TALAMONA con deliberazione Giunta Regionale n.III/39633 in data 06.06.1984 (BURL N.40 del 03.10.1984);

- che tale Piano per gli Insedimenti Produttivi è stato riadottato dal Comune di Morbegno con deliberazione n.15 del 07.03.2008, esecutiva ai sensi di legge, e dal Consiglio Comunale di Talamona con deliberazione n. 14 del 08.07.2008, esecutiva ai sensi di legge, con le quali è stato riadottato con modifiche il Piano per gli Insedimenti Produttivi Morbegno/Talamona, nonché la deliberazione n.11 del 3.04.2009 esecutiva ai sensi di legge del Consiglio di Amministrazione del Consorzio;
 - che nel 2018 è stato approvato il nuovo PIP (*inserire estremi di approvazione ed efficacia*);
 - che l'area industriale in oggetto è compresa tra le aree industriali attrezzate, individuate dalla Regione Lombardia e finanziate ai sensi delle LL.RR. n.22/73 - 55/75 - 46/77 - 31/81 e 35/96;
 - che il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ via _____ n. _____, c.f. _____, imprenditore, quale legale rappresentante della _____ con sede a _____ (_____) via _____ n. _____, (C.F. _____ - P.IVA _____), è proprietario del fabbricato distinto nel Catasto Urbano del Comune di _____, Sez. _____ al Fg. _____ mappali n. _____, posto entro il lotto n. _____ ed individuata sulla planimetria allegata, essendo stati tali immobili acquistati con strumento notarile, Notaio _____ di _____ con Rep. N. _____ in data _____
 - che con deliberazione N. _____ in data _____, esecutiva, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha approvato il tipo di attività commerciale di superficie massima di vendita pari a mq. _____ ed SLP complessiva di mq. _____ da localizzare entro il lotto _____ edificio singolo n. _____ dismesso dall'attività produttiva dal _____
- oppure*
- che con deliberazione N. _____ in data _____, esecutiva, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha approvato il tipo di attività di servizio da insediare nel suddetto edificio o porzione di edificio con superficie massima pari a mq. _____ ed SLP complessiva di mq. _____ da localizzare entro il lotto _____
 - che la Convenzione in parola è coerente e conforme alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.I.P..

I componenti, della cui identità e qualifica sono io Direttore ed Ufficiale rogante certo, convengono e stipulano la seguente:

CONVENZIONE

Art.1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art.2 - Il Sig. in qualità di _____ dell'Azienda _____ di _____ (di seguito più brevemente definita Azienda) si obbliga a compensare gli oneri derivanti dalla previsione dello standard qualitativo (come previsto dall'art. 36 delle NTA del PIP) la cessione gratuita al Consorzio delle aree a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio pubblico, alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione ed ad eventuale monetizzazione come di seguito definito;

Art.3 - Il Sig. (Azienda, Ditta) _____ si obbliga a cedere dal Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale le superfici destinate a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio pubblico meglio individuate nella planimetria e schema progettuale alla presente allegato, e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione, per la somma di € _____.

Si impegna inoltre ad effettuare a propria cura e spese la pulizia del marciapiede e le scarpate e aree verdi confinanti con la sua proprietà, compreso la pulizia delle neve lungo il marciapiede;

Art.4 - Il Sig. (Azienda, Ditta) _____ si obbliga a versare gli oneri di urbanizzazione applicati dal Comune concedente il Permesso di Costruire, o destinatario della S.C.I.A., per ripartirli quindi con il Consorzio, secondo le modalità stabilite dall'art.17/f dello Statuto Consortile;

Art.5 - Il lotto verrà destinato alla realizzazione della seguente attività _____ nel rispetto di quanto previsto, qualitativamente e quantitativamente dal P.I.P., ogni eventuale variazione del settore merceologico e/o diversificazione della tipologia di prodotti venduti dovrà essere preventivamente comunicato al Consorzio;

Art.6 - L'Azienda si obbliga a rispettare quanto contenuto nella normativa di Piano e nello specifico per le attività commerciali la deroga contenuta all'art. 16 delle NTA del PIP, pertanto per l'insediamento di attività commerciale si impegna a garantire il rapporto con il comparto produttivo attraverso la realizzazione di _____ (*indicare proposta esempio vetrina espositiva per valorizzazione prodotti locali, vendita di utensili, oggetti o materiali provenienti dal comparto, messa a disposizione di spazi interni pubblicitari, ecc.*).

La richiesta del Permesso di Costruire, o la presentazione della S.C.I.A., con le istanze volte all'ottenimento dagli Enti di legge dei prescritti pareri/atti di assenso/autorizzazioni dovrà essere inoltrata al S.U.A.P. del Comune di competenza entro sei mesi dalla disponibilità dell'area. L'attività dovrà essere avviata entro 90 giorni (salvo causa di forza maggiore) dal completamento delle opere edilizie; di ciò l'Azienda dà espressamente garanzia.

Art.7 – L'Azienda si obbliga a dare occupazione permanente a non meno di _____ unità lavorative entro l'anno _____ dall'inizio dell'attività nonchè a mantenere tale livello occupazionale per una durata non inferiore a dieci anni dall'inizio dell'attività produttiva. Non sarà considerata violazione dell'obbligazione prevista al comma 1° del presente articolo e non produrrà quindi gli effetti di cui al seguente art.10 l'eventuale diminuzione del livello occupazionale dichiarato, qualora contenuto entro il 10%.

eventualmente

Il Sig. (Soc./Ditta) _____ dichiara che il tipo di attività da insediare non può garantire il livello occupazionale minimo richiesto e pertanto chiede l'applicazione dello standard qualitativo in deroga come previsto all'Art. 36 delle norme tecniche di attuazione del PIP con la corresponsione di un valore procapite per ogni addetto in diminuzione.

Per il conteggio di tale importo si applica deliberazione del CdA del Consorzio ASI n. del da moltiplicare per n..... addetti non impiegati.

Pertanto si impegna a versare l'importo di € _____ che dovrà essere pagato al Consorzio in un'unica soluzione prima dell'inoltro della SCIA di inizio attività.

Art.8 – L'Azienda si obbliga ad eseguire le opere edili e di sistemazione secondo le indicazioni di progetto e del Permesso di Costruire o atto alternativo con particolare riguardo alle eventuali indicazioni prescritte dall'Ufficio Tecnico del Consorzio.

Art.9 - Per il periodo di dieci anni dalla sottoscrizione della presente (per le aree non vincolate dal fabbricato e di dieci anni dall'agibilità del fabbricato, per i fabbricati e le aree ad essi vincolati), l'alienazione a terzi, sia per vendita che affitto d'Azienda o locazione dell'area su cui sorge il fabbricato, nonchè degli immobili stessi, è subordinato al consenso preventivo del Consorzio. Tale consenso sarà concesso a giudizio insindacabile del Consorzio e comunque solo nel caso che il terzo accetti di subentrare all'Azienda e a tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione, o comunque quelli in alternativa proposti dal Consorzio stesso. La cessione della presente Convenzione potrà essere efficace nei confronti del Consorzio solo se lo stesso espressamente lo accetterà.

Il proprietario che intenda alienare, affittare o locare l'immobile dovrà quindi trasmettere al Consorzio copia del relativo contratto preliminare, per consentirgli di dare eventualmente il proprio consenso al trasferimento dell'immobile, per le cause indicate e alle condizioni di cui alla presente Convenzione, che dovrà comunque essere espresso e comunicato entro sessanta giorni dalla richiesta.

Comunque fino a completa attuazione del PIP ed all'esistenza del Consorzio ASI quale organo di gestione dello stesso piano, ogni attività è comunque legata al Consorzio, anche dopo la scadenza dei 10 anni della convenzione, pertanto il trasferimento di un'attività sia in ingresso che in uscita dal PIP, eventuali vendite, affitti di immobili deve essere comunicato al Consorzio per parere di conformità del tipo di attività e per aggiornamento della situazione insediativa.

Art.10 - In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti artt.6 - 7 - 8 l' Azienda è sin d'ora obbligata, così come si obbliga, a vendere l'immobile, nell'entità esistente al momento, al Consorzio stesso o alla persona che il Consorzio designerà entro il termine di sei mesi dal verificarsi dell'inadempimento, per il prezzo che verrà stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale diminuito del 10%.

L'inadempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, oltre ed in aggiunta a quanto previsto dal 1° comma di questo articolo, comporterà da parte dell'Azienda il pagamento al Consorzio della somma di €. _____ (_____) pari a circa il 10% del prezzo del Lotto, (escluse le monetizzazioni).

Tale somma sarà soggetta a rivalutazione in base agli indici ISTAT sulla variazione del costo della vita. A garanzia del pagamento della somma di cui sopra il Soggetto sottoscrittore _____ presenterà fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo indicizzata in relazione alla variazione del costo della vita pubblicata dall'ISTAT e con efficacia per l'intera durata della Convenzione.

Art.11 - Tutte le spese contrattuali, di registrazione, comunque relative al presente atto sono per intero a carico dell'Azienda. All'uopo verrà richiesta l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla Legge.

Art.12 - La presente Convenzione (approvata con deliberazione Consiglio di Amministrazione N. _____ in data _____ - Allegato B) è immediatamente vincolante per l'Azienda, mentre lo sarà per il Consorzio all'atto dell'adempimento delle obbligazioni in essa previste da parte dell'Azienda stessa.

Art.13 - L'Azienda riconosce espressamente che tutti gli obblighi inerenti e conseguenti la presente Convenzione valgono per sé e per gli aventi causa. Per quanto sopra assevera la clausola che prevede la nullità di ogni atto di cessione dei diritti di proprietà, in caso di non assunzione da parte degli aventi causa di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

Art.14 - La presente Convenzione verrà allegata al Permesso di Costruire, SCIA o altro atto abilitativo presentato nel Comune di competenza quale atto integrante ad ogni effetto.

Art.15 – L'Azienda dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa competere in dipendenza della presente Convenzione, ed all'uopo solleva il Conservatore del Registro Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Art.16 - Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti, sia Generali che Comunali, in vigore.

La presente convenzione viene da me letta alle parti che la approvano e la sottoscrivono.

La presente convenzione consta di numero _____ pagine e numero _____ righe della undicesima pagina, esclusa la presente chiusa.

IL PRESIDENTE _____

L' AZIENDA _____

L' UFFICIALE ROGANTE _____

Allegati:

A - Planimetria del LOTTO N. _____

B - Deliberazione Consiglio di Amministrazione n. _____ del _____

TABELLA X: RAPPORTI PARAMETRICI - PIP 2018 (3^A RIADOZIONE - 6^A Variante)

ALLEGATO 4 DELLE NTA DEL P.I.P. DI MORBEGNO/TALAMONA

CONSORZIO PER L'AREA INDUSTRIALE DI MORBEGNO-TALAMONA																	
N° LOTTO	ESTENSIONE TERRITORIALE			AREE PUBBLICHE (E STANDARD): DATI TEORICI E FISCALI								DATI DI PROGETTO					
				PARCHEGGIO PUBBLICO Ap			VIABILITA' Av	ATTREZZ. At	QUOTA FISSA DA MONETIZZARE	QUOTA TEORICA DA CEDERE	TOTALE AREE PUBBLICHE	AREA EFFET. DELL'ISOLATO DESTINATA ALLA VIABILITA' Av*	VARIAZIONE RISPETTO AI DATI TEORICI	SUPERFICIE FONDIARIA EFFETTIVA DELL'ISOLATO Af*	VOLUME MASSIMO EDIFICABILE V	SUP. LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA REALIZZABILE SE	
	DEL LOTTO INDUSTRIALE EFFETTIVO E0	TEORICA E	SUPERFICIE FONDIARIA TEORICA Af	DI CUI													
				DA REPERIRE SUI LOTTI	QUOTA FISSA	5% di Af	4%	1%	7,3391% di E	7,5741% di E	7 + 9	6 + 8	5 + 8 + 9	13 - 8	4 - 14	Af* x 3	Af* x 0.75
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1	29.148	31.816	25.782	1.289	1.031	258	2.335	2.410	2.668	3.366	6.034	1.548	-787	26.569	79.707	19.927	
2	21.870	23.871	19.344	967	774	193	1.752	1.808	2.001	2.526	4.527	3.110	1.358	17.986	53.958	13.490	
3	8.066	8.804	7.134	357	285	71	646	667	738	932	1.670	356	-290	7.424	22.272	5.568	
4	30.751	33.565	27.200	1.360	1.088	272	2.463	2.542	2.814	3.551	6.366	2.295	-168	27.368	82.104	20.526	
5	14.511	15.839	12.835	642	513	128	1.162	1.200	1.328	1.676	3.004	1.890	728	12.107	36.321	9.080	
6a1	1.429	1.560	1.264	63	51	13	114	118	131	165	296	226	112	1.152	3.456	864	
6a2	2.454	2.679	2.171	109	87	22	197	203	225	283	508	396	199	1.972	5.916	1.479	
6a3	1.771	1.933	1.566	78	63	16	142	146	162	205	367	272	130	1.436	4.308	1.077	
6a4	2.529	2.760	2.237	112	89	22	203	209	231	292	524	364	161	2.076	6.228	1.557	
6a5	4.583	5.002	4.054	203	162	41	367	379	419	529	949	708	341	3.713	11.139	2.785	
6a6	4.293	4.686	3.797	190	152	38	344	355	393	496	889	698	354	3.443	10.329	2.582	
6b1	2.106	2.299	1.863	93	75	19	169	174	193	243	436	284	115	1.748	5.244	1.311	
6b2	2.469	2.695	2.184	109	87	22	198	204	226	285	511	316	118	2.066	6.198	1.550	
6b3	4.351	4.749	3.849	192	154	38	349	360	398	503	901	720	371	3.478	10.434	2.609	
6c	1.615	1.763	1.428	71	57	14	129	134	148	186	334	354	225	1.203	3.609	902	
7	56.449	61.615	49.930	2.497	1.997	499	4.522	4.667	5.166	6.519	11.685	5.554	1.032	48.898	146.694	36.674	
8	12.558	13.707	11.108	555	444	111	1.006	1.038	1.149	1.450	2.600	754	-252	11.360	34.080	8.520	
9a	7.080	7.728	6.262	313	250	63	567	585	648	818	1.466	713	146	6.116	18.348	4.587	
9b	4.448	4.855	3.934	197	157	39	356	368	407	514	921	817	461	3.473	10.419	2.605	
9c+9d	11.166	12.188	9.876	494	395	99	894	923	1.022	1.290	2.311	458	-436	10.312	30.936	7.734	
9e	4.771	5.208	4.220	211	169	42	382	394	437	551	988	215	-167	4.387	13.161	3.290	

9f	2.924	3.192	2.586	129	103	26	234	242	268	338	605	214	-20	2.606	7.818	1.955
10a1b	7.690	8.394	6.802	340	272	68	616	636	704	888	1.592	839	223	6.579	19.737	4.934
10a2	5.469	5.970	4.837	242	193	48	438	452	501	632	1.132	1.221	783	4.054	12.162	3.041
10c	4.569	4.987	4.041	202	162	40	366	378	418	528	946	493	127	3.914	11.742	2.936
10d	3.159	3.448	2.794	140	112	28	253	261	289	365	654	763	510	2.284	6.852	1.713
10e	2.859	3.121	2.529	126	101	25	229	236	262	330	592	549	320	2.209	6.627	1.657
11a	2.693	2.939	2.382	119	95	24	216	223	246	311	557	200	-16	2.398	7.194	1.799
11b	5.447	5.945	4.818	241	193	48	436	450	498	629	1.128	776	340	4.478	13.434	3.359
11c	2.131	2.326	1.885	94	75	19	171	176	195	246	441	0	-171	2.056	6.168	1.542
11d1	4.571	4.989	4.043	202	162	40	366	378	418	528	946	170	-196	4.239	12.717	3.179
11d2	2.638	2.879	2.333	117	93	23	211	218	241	305	546	252	41	2.292	6.876	1.719
11e	6.300	6.877	5.572	279	223	56	505	521	577	728	1.304	245	-260	5.832	17.496	4.374
11f	4.862	5.307	4.300	215	172	43	389	402	445	561	1.006	951	562	3.738	11.214	2.804
12a	2.742	2.993	2.425	121	97	24	220	227	251	317	568	375	155	2.270	6.810	1.703
12b	7.656	8.357	6.772	339	271	68	613	633	701	884	1.585	0	-613	7.385	22.155	5.539
13	9.465	10.331	8.372	419	335	84	758	782	866	1.093	1.959	1.527	769	7.603	22.809	5.702
14	18.330	20.007	16.213	811	649	162	1.468	1.515	1.678	2.117	3.794	2.536	1.068	15.145	45.435	11.359
15	17.203	18.777	15.216	761	609	152	1.378	1.422	1.574	1.987	3.561	1.106	-272	15.488	46.464	11.616
16a	24.780	27.048	21.918	1.096	877	219	1.985	2.049	2.268	2.862	5.130	2.838	853	21.065	63.195	15.799
16b	14.484	15.810	12.811	641	512	128	1.160	1.197	1.326	1.673	2.998	1.630	470	12.341	37.023	9.256
17a	62.757	68.500	55.509	2.775	2.220	555	5.027	5.188	5.743	7.248	12.991	3.978	-1.049	56.558	169.674	42.419
17b	2.588	2.825	2.289	114	92	23	207	214	237	299	536	407	200	2.089	6.267	1.567
17c	1.603	1.750	1.418	71	57	14	128	133	147	185	332	151	23	1.395	4.185	1.046
17d	2.231	2.435	1.973	99	79	20	179	184	204	258	462	0	-179	2.152	6.456	1.614
17e	1.794	1.958	1.587	79	63	16	144	148	164	207	371	151	7	1.580	4.740	1.185
18	18.400	20.084	16.275	814	651	163	1.474	1.521	1.684	2.125	3.809	2.672	1.198	15.077	45.231	11.308
19a/b	9.785	10.680	8.655	433	346	87	784	809	896	1.130	2.026	1.020	236	8.419	25.257	6.314
19c/d	7.420	8.099	6.563	328	263	66	594	613	679	857	1.536	759	165	6.398	19.194	4.799
20	13.544	14.783	11.980	599	479	120	1.085	1.120	1.240	1.564	2.804	1.840	755	11.225	33.675	8.419
21	15.700	17.137	13.887	694	555	139	1.258	1.298	1.437	1.813	3.250	1.483	225	13.662	40.986	10.247
22	66.815	72.930	59.099	2.955	2.364	591	5.352	5.524	6.115	7.716	13.831	1.506	-3.846	62.945	188.835	47.209

23a1	3.112	3.397	2.753	138	110	28	249	257	285	359	644	571	322	2.431	7.293	1.823
23a2/b2	8.689	9.484	7.686	384	307	77	696	718	795	1.003	1.799	380	-316	8.002	24.006	6.002
23b1	3.034	3.312	2.684	134	107	27	243	251	278	350	628	260	17	2.667	8.001	2.000
23c/d	10.866	11.860	9.611	481	384	96	870	898	994	1.255	2.249	1.030	160	9.451	28.353	7.088
24a1	3.086	3.368	2.730	137	109	27	247	255	282	356	639	546	299	2.431	7.293	1.823
24a2	2.490	2.718	2.202	110	88	22	199	206	228	288	515	237	38	2.164	6.492	1.623
24b1/b2/c	9.234	10.079	8.168	408	327	82	740	763	845	1.066	1.912	434	-306	8.474	25.422	6.356
24d	5.673	6.192	5.018	251	201	50	454	469	519	655	1.174	279	-175	5.193	15.579	3.895
25a	5.140	5.610	4.546	227	182	45	412	425	470	594	1.064	274	-138	4.684	14.052	3.513
25b	5.011	5.470	4.432	222	177	44	401	414	459	579	1.037	246	-155	4.587	13.761	3.440
25c1	1.964	2.144	1.737	87	69	17	157	162	180	227	407	250	93	1.644	4.932	1.233
25c2	1.632	1.781	1.444	72	58	14	131	135	149	188	338	0	-131	1.575	4.725	1.181
25d1	2.939	3.208	2.600	130	104	26	235	243	269	339	608	0	-235	2.835	8.505	2.126
25d2	2.787	3.042	2.465	123	99	25	223	230	255	322	577	260	37	2.428	7.284	1.821
25f	4.078	4.451	3.607	180	144	36	327	337	373	471	844	0	-327	3.934	11.802	2.951
26	27.123	29.605	23.991	1.200	960	240	2.173	2.242	2.482	3.132	5.615	0	-2.173	26.164	78.492	19.623
27	57.184	62.417	50.580	2.529	2.023	506	4.581	4.728	5.233	6.604	11.837	0	-4.581	55.161	165.483	41.371
TOTALI	735.069	804.086	651.592	32.509	26.007	6.502	59.013	60.902	67.272	84.892	152.163	57.467	-1.418	651.588	1.954.764	488.691

$$E_{1,2,3 \dots} = (E0_{1,2,3 \dots} / E0) \times E$$

$$Af = (E0 - Av) / 1,04$$