

COMMESSA N.

297.22

Piano di lottizzazione ATR-RP7
Località Montonale Basso

PROGETTISTI:

Studio associato
**LODA MEDDA
& PARTNERS**p.i._c.f. 03351010982
via Santuario, 5
25017 Lonato d/G (BS)
Tel 0309919135
Fax 0309134857
info@lodamedda.it

Arch. Stefano Loda

COLLABORATORI:

Arch. Valentina Zaglio

COMMITTENTI:

F.L.M. Rent SRL,
L.P.R. SRL,
F.L.E.M Construction SRL,
Peretti Virginia

ALLEGATO:

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

A05

SCALA:

/

DATA:

13/04/2022

FASE:

PA

REVISIONE:

02

Comune di Desenzano del Garda
Provincia di Brescia

Schema di convenzione urbanistica

(ai sensi art. 46 della legge regionale 11/3/2005 n° 12 e s.m.i.)

regolante l'attuazione del Piano Attuativo relativo all' "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR-RP 7" assoggettato a Piano Attuativo in loc. Montonale Basso

L'anno duemila.....il giorno del mese
diin avanti a me

si sono costituiti:

il Sig. nato a il, nella sua qualità di
dirigente dell'area sevizi al territorio del Comune di Desenzano del Garda
(nel prosieguo denominato **Comune**), C.F. 00575230172, P.IVA 00571140987,
domiciliato per la carica presso la sede municipale in Via Carducci, 2,
il quale interviene alla stipula in forza dell'art. 107 del D. lgs
18/8/2000 n° 267 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali,
dell'art. 72 dello Statuto comunale e del provvedimento del Sindaco n° ...
in data che in copia autentica si allega a presente atto sotto la
lettera

ed

il Sig. **PESCHIERA MIRKO**, nato a Desenzano del Garda il 28/02/1977, c.f.
PSC MRK 77B28 D284W, residente in Sirmione in P.za Carducci n° 35, in
qualità di Legale rappresentante della Società **L.R.P. S.R.L.** con sede in
Sirmione, Piazza Carducci n° 35, c.f. e P. Iva 02357820980;

il Sig. **PESCHIERA LEONARDO PIERLUIGI**, nato a Pozzolengo il 30/09/1954, c.f.
PSC LRD 54P30 G959V, residente in Desenzano d/G. in loc. Montonale Basso
n° 35, in qualità di Legale rappresentante della Società **F.L.M. RENT S.R.L.**
con sede in Desenzano d/G., Via Agello n° 88, c.f. e P. Iva 02312120989;

il Sig. **FRIGERIO FRANCESCO**, nato a Brescia il 17/09/1971, c.f. FRG FNC
71P17 B157E, residente in Corigliano d'Otranto in via Case Sparse Pozzelle,
in qualità di Legale rappresentante della Società **FLEM CONSTRUCTION S.R.L.**
con sede Desenzano d/G., Via Agello n° 88, c.f. e P. Iva 02312080985;

la Sig.ra **PERRETTI VIRGINIA**, nata a Desenzano d/G. il 30/04/1957, c.f.
PRT VGN 57D70 D284N, residente in Sirmione in via Vittorio Emanuele n° 28,

nel prosieguo denominati **lottizzanti**;

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io sono certo, rinunciando d'accordo tra loro e con mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono la ricezione di questo atto per far constare quanto segue:

PREMESSO

1) - che i **lottizzanti** sono proprietari delle seguenti porzioni di terreno site in loc. Montonale Basso:

- Società **L.R.P. S.R.L.** di cui legale rappresentante Sig. Peschiera Mirko area contraddistinta al Fg.48 con i seguenti mappali:

- mappale 220 della superficie catastale di mq. 5
- mappale 345 della superficie catastale complessiva di mq. 1.885 di cui parte compresa nel piano attuativo di mq. 1.720
- mappale 346 della superficie catastale di mq. 25

- Società **F.L.M. S.R.L.** di cui legale rappresentante Sig. Peschiera Leonardo Pierluigi area contraddistinta al Fg.48 con i seguenti mappali:

- mappale 23 della superficie catastale complessiva di mq. 5.980 di cui parte compresa nel piano attuativo di mq. 4.843
- mappale 28 della superficie catastale di mq. 3.090
- mappale 39 della superficie catastale complessiva di mq. 1.060 di cui parte compresa nel piano attuativo di mq. 1.040

- Società **FLEM CONSTRUCTION S.R.L.** di cui legale rappresentante Sig. Frigerio Francesco area contraddistinta:

- al Fg. 42 con il mappale 316 della superficie catastale di mq. 464
- al Fg. 48 con il mappale 379 della superficie catastale di mq. 125

- Sig.ra **PERETTI VIRGINIA** area contraddistinta al Fg.48 con i seguenti mappali:

- mappale 321 della superficie catastale complessiva di mq. 1.389 di cui parte compresa nel piano attuativo di mq. 837
- mappale 322 della superficie catastale di mq. 420
- mappale 343 della superficie catastale di mq. 53
- mappale 344 della superficie catastale di mq. 22

Per una superficie catastale complessiva relativa al comparto denominato "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR-RP 7" pari a mq. 12.897 e con superficie risultante da rilievo topografico pari a mq. 12.681.

Si precisa che al fine della determinazione della superficie territoriale del piano attuativo alla superficie complessiva come sopra indicata di mq. 12.681 viene dedotta una piccola porzione di area già in proprietà comunale all'interno del comparto che risulta in massima parte destinata a strada pari a mq. 249 e pertanto la superficie territoriale da rilievo da considerare per il dimensionamento del piano attuativo risulta pari a mq.

12.432,00.

Detta area risulta inserita all'interno del perimetro del comparto soggetto a piano attuativo denominato "Ambito di Trasformazione Residenziale ATR-RP 7" assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato da specifica scheda nel Documento di Piano Tavola DP03A, in loc. Montonale Basso

2) - che l'"Ambito di Trasformazione Residenziale ATR-RP 7" il cui dimensionamento ed indici risultano regolati da specifica scheda prevista nel Documento di Piano Tavola DP03A del Piano di Governo de Territorio (P.G.T.), previsioni che rapportate ai dati progettuali prevedono:

- un indice di edificabilità territoriale di 0,55 mc/mq sulla superficie territoriale pari a mq 12.432,00 come sopra dimensionata;

- una volumetria realizzabile da destinare a mercato libero residenziale pari a mc. 6.837,60 (mq. 12.432,00 x 0,55 mc/mq);

- una superficie lorda di pavimento da destinare a mercato libero residenziale pari a mq. 2.279,20 (mc. 6.837,60 : mt. 3,00);

- altezza massima degli edifici pari a mt. 10,00 con la prescrizione che gli edifici potranno essere al massimo di 1-2 piani fuori terra con porzioni di 3 piani limitata al 25% della superficie coperta;

- determinazione servizi minimi: 1 ab.= 175 mc. - 40 mq./ab.

Servizi complessivi previsti mq. 1.563 (mc. 6.837,60/175 mc./ab x 40 mq.) di cui minimi da reperire in loco: mq. 1.172 (30 mq./ab.); di possibile monetizzazione: mq. 391 (10 mq./ab.);

- servizio di qualità aggiuntivo determinato dall'importo pari al volume insediabile per una volta gli oneri di urbanizzazione secondaria;

- la previsione di realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità pedonale in corrispondenza della nuova strada;

- la previsione come mitigazione e compensazione ambientale della messa a dimora di un filare di essenze autoctone lungo il nuovo asse strada ad ovest dell'ambito e la previsione di equipaggiamento dell'area a verde a standard con n° 1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq.

3) - che in data 31/01/2022 prot. 5724 i **lottizzanti** hanno presentato domanda per l'approvazione del piano attuativo;

4) - che il piano attuativo e la bozza della presente convenzione sono stati approvati dalla Giunta comunale con deliberazioni n° ... del (di adozione) e n° del (di approvazione definitiva), con le procedure previste dell'art. 14, della L.R. 12/2005

5) - che il piano attuativo approvato dalla Giunta comunale con i provvedimenti sopra citati è costituito dalla seguente documentazione, depositata in atti del Comune:

A - Domanda di approvazione del Piano Attuativo

- Prot. nr 5724 del 31/01/2022;

B - Documentazione grafica

- Tav. 1 - Inquadramento;
- Tav. 2 - Stato di Fatto planimetria generale;
- Tav. 3 - Stato di Fatto Sezioni ambientali;
- Tav. 4 - Stato di Progetto Planimetria generale;
- Tav. 5 - Stato di Progetto Planimetria con aree di cessione;
- Tav. 6 - Stato di Progetto Planivolumetrico;
- Tav. 7 - Stato di Progetto Sezioni Ambientali;
- Tav. 8 - Stato di progetto Planimetria con sistemazioni arboree;
- Tav. 9 - Stato di progetto Planimetria con opere di invarianza idraulica;
- Tav. 10 - Stato di progetto Tipologia edilizia;
- Tav. 11 - Fotoinserimento;
- Tav. 12 - Opere di urbanizzazione;

C - Documentazione fotografica

- All. A01 - Documentazione fotografica;

D - Relazione Tecnica

- All. A02 - Relazione Tecnica;

E - Relazione paesaggistica

- All. A03 - Relazione Paesaggistica;

E - Relazione Geologica

- All. - Studio di fattibilità geologica;

F - Documentazione invarianza idraulica

- All. - Relazione idrogeologica ed idraulica;

G - Computo metrico opere di urbanizzazione

- All. A04 - Computi metrici opere di urbanizzazione;

H - Bozza di convenzione urbanistica

- All. A05 - Schema convenzione urbanistica;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Approvazione del Piano attuativo e assunzione degli obblighi

Il **comune**, come sopra rappresentato ed in forza delle deliberazioni della Giunta comunale di approvazione del Piano attuativo sopra citate, autorizza l'attuazione del Piano attuativo sopra identificato che prevede:

- la realizzazione quale opera di miglioramento viario di una nuova

strada interna di collegamento della frazione di Montonale Basso;

- la realizzazione all'interno dell'area oggetto di Piano attuativo di vari lotti edificabili, precisando che:

- conformemente a quanto previsto dall'art. 9 c. 3 del D.M. 1444/1968 e dall'art 103 c. 1bis della L.R. 12/2005, la distanza minima tra le pareti prospettanti dei nuovi edifici posti all'interno del Piano attuativo sarà quella indicata nella Tav. 06 Planivolumetrico di progetto e secondo quanto contenuto nella presente convenzione;
- la distanza dalla strada fa riferimento all'art. 19.6 delle NTA del PdR che prevede ai fini del raggiungimento delle distanze minime il conteggio degli spazi pedonali e ciclopedonali, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune;
- all'interno del comparto gli edifici previsti saranno realizzati con un massimo di due piani fuori terra rispettando pertanto la specifica prescrizione relativa all'altezza degli edifici posta nella scheda di dimensionamento del Piano Attuativo inserita nel Documento di Piano del P.G.T.;

- la realizzazione di una viabilità pedonale sul nuovo asse stradale previsto quale intervento di compensazione ambientale;

- la realizzazione di due specifiche aree in cessione da destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato con la previsione di equipaggiamento con n° 1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq.

I **lottizzanti** si obbligano per sé stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, ad assumere a propria cura e spese gli oneri e obblighi relativi alla presente convenzione.

Art. 3 - Documentazione del Piano Attuativo, Autorizzazione paesaggistica, Permesso di costruire

I dati e la documentazione relativi al piano attuativo sono quelli sopra

riportati e descritti nella documentazione sopra elencata depositata agli atti del Comune.

Tutte le opere previste nel Piano attuativo, sono soggette a permesso di costruire, da richiedere corredato dalla documentazione di rito e che potrà essere rilasciato comunque dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Art. 4 - Determinazione del contributo di costruzione

Il **lottizzante** prende atto che, ai sensi del DPR 380/2001, il Permesso di Costruire per gli interventi previsti comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato:

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria
- all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria
- al costo di costruzione

contributo che secondo le tariffe oggi vigenti (delib. G.C. 121 del 16/04/2018) e per la destinazione (residenziale) e tipologia dell'intervento (nuova costruzione) previsti, risulta il seguente:

Contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

| | |
|--|-------------------------------|
| - per opere di urbanizzazione primaria: | volume mc 6.830 x €/mc 12,26= |
| € 83.735,80 | |
| - per opere di urbanizzazione secondaria: | volume mc 6.830 x €/mc 17,49= |
| € 119.456,70 | |
| - Totale importo contributo per opere di urbanizzazione | |
| € 203.192,50 | |

Contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione

- stima secondo tabelle ministeriali vigenti, precisando che il contributo dovuto sarà comunque quello risultante dall'applicazione delle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire.

Gli importi commisurati al contributo di costruzione e le modalità di versamento verranno definite in sede di rilascio dei titoli edilizi considerando anche gli importi delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate a scomputo all'interno del comparto attuativo

Art. 5 - Situazione opere di urbanizzazione, esecuzione diretta opere a scomputo e viabilità pedonale a carico dell'attuatore

Nel Piano attuativo sono previsti, **a carico del lottizzante**, i seguenti impegni:

- realizzazione di una nuova strada finalizzata al miglioramento della viabilità della frazione di Montonale Basso comprensiva quale mitigazione e compensazione ambientale della messa a dimora di un filare di essenze autoctone lungo il suo asse;
- realizzazione di una viabilità pedonale a lato della nuova strada viaria

con importo a carico del soggetto attuatore e pertanto non oggetto di eventuale scomputo;

- realizzazione di due zone da destinare a parcheggio pubblico e verde attrezzato con relativi sottoservizi e con equipaggiamento con essenze autoctone e verde attrezzato;

- realizzazione della rete di servizi in estensione e a completamento di quelli esistenti;

La cessione gratuita delle aree verrà formalizzata contestualmente alla stipula della convenzione.

Le opere di urbanizzazione a scomputo realizzate su tali aree verranno prese in carico successivamente al collaudo eseguito da professionista abilitato iscritto all'Albo, incaricato dal Comune e a spese del lottizzante.

Nello specifico il computo metrico estimativo preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto sopra descritte è il seguente:

- computo opere relative alla nuova viabilità prevista **€ 153.253,12 (escluso iva e spese di progettazione)** ammesse a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sopra indicati;

- computo opere relative alla realizzazione delle aree a parcheggio e verde attrezzato, **€ 85.543,15 (escluso iva e spese di progettazione)** ammesse a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sopra indicati;

- computo opere relative alla realizzazione della viabilità pedonale **€ 28.247,24 (escluso iva e spese di progettazione)** a lato della nuova strada viaria il cui importo risulta a carico del soggetto attuatore, pertanto non oggetto di scomputo.

Preso atto dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta preventivato in Euro **€ 267.043,51** (duecentosessantasettemilaquarantatré/51) **(escluso iva e spese di progettazione)** viene previsto lo scomputo fino alla concorrenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la precisazione che l'importo definitivo delle opere oggetto di scomputo viene definito sulla base delle contabilità finali delle opere realizzate e confermate dal Comune, evidenziando che la realizzazione di dette opere potrebbero comportare importi diversi rispetto a quanto preventivato inizialmente in relazione ad ulteriori opere o diverse modalità di esecuzione richiesti dal Comune o altri Enti.

In relazione alle opere a scomputo si precisa comunque che:

- il lottizzante si assume ed accolla a proprio carico eventuali maggiori costi necessari per l'esecuzione completa di tutte le opere;
- lo stesso lottizzante dovrà invece corrispondere al Comune eventuali differenze fra l'importo delle opere eseguite direttamente e quello dovuto per gli oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria qualora questi ultimi risultino superiore a quello di realizzazione.

Art. 6 - Garanzie

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente convenzione in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo, **il lottizzante** presta idonea garanzia finanziaria all'atto della stipula della presente convenzione, mediante costituzione di fidejussione emanata da istituto finanziario autorizzato per l'importo delle opere soggetto a scomputo e di quelle relative alla viabilità pedonale il cui importo è a carico del soggetto attuatore per un importo complessivo di **€ 267.043,51 (escluso iva e spese di progettazione)**.

L'importo della fidejussione potrà essere ridotto in corso d'opera proporzionalmente all'importo delle opere realizzate.

Art. 7 - Monetizzazione aree non cedute e versamento del corrispondente valore

Si dà atto che all'interno del piano attuativo non è prevista la monetizzazione delle aree per servizi non cedute in quanto le cessioni previste delle aree assorbono completamente lo standard dovuto e di conseguenza non viene prevista alcuna monetizzazione di aree non cedute.

Art. 8 - Servizio di qualità aggiuntiva

Si dà atto, inoltre, che l'attuazione del Piano Attuativo in oggetto è condizionata anche alla determinazione di un servizio di qualità aggiuntiva quantificato dall'importo generato dal volume insediabile per una volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti il cui importo è il seguente: Servizio qualità aggiuntiva:

vol. mc 6.830 x €/mc 17,49 impo. Urb. Secondaria = **€ 119.456,70**

Detto importo verrà versato con le seguenti modalità:

- **€ 29.864,00** corrispondente a 1/4 di detto importo al momento della stipula del presente atto;
- **€ 29.864,00** corrispondente a 1/4 da versare a 4 (quattro) mesi dalla stipula del presente atto;
- **€ 29.864,00** corrispondente a 1/4 da versare a 8 (otto) mesi dalla stipula del presente atto;
- **€ 29.864,70** corrispondente a 1/4 da versare a 12 (dodici) mesi dalla stipula del presente atto.

Il lottizzante presta idonea garanzia finanziaria all'atto della stipula della presente convenzione mediante costituzione di fidejussione emanata da istituto finanziario autorizzato per l'importo degli oneri da versare successivamente alla data della stipula del presente atto.

Art. 9 - Alienazione delle aree lottizzate

Nel caso il **lottizzante** alieni le aree s'impegna sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa gli impegni assunti con la presente convenzione, circa le norme che la regolano e circa gli oneri ed obblighi assunti nei riguardi del comune e non ancora soddisfatti alla

data della alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente:

- all'esplicita dichiarazione dell'acquirente di conoscere il piano attuativo e tutti gli oneri ed obblighi ad esso relativi;
- all'esplicita dichiarazione dell'acquirente di subentrare in tutto al **lottizzante** nell'assunzione degli oneri sopra citati.

Copia dell'atto di alienazione con relativa trascrizione e nota di voltura dovrà essere trasmessa al comune entro 30 giorni dalla stipula.

Qualora non vengano rispettate le modalità sopra descritte, il **lottizzante** rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per gli oneri e obblighi assunti.

Art. 9 - Durata della convenzione

Le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere realizzate e consegnate al Comune contestualmente alla esecuzione degli edifici, comunque entro il termine di **10 (dieci) anni** decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione. Eventuali proroghe dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale.

Art. 10 - Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del **lottizzante**, loro aventi causa e subentranti.

Le parti autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari di Brescia a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Si invocano i benefici fiscali previsti dalla legge applicabili alla presente convenzione

Letto, approvato e sottoscritto

Data

Il Comune

.....

I Lottizzanti

.....

.....

.....

.....

