

## **Schema di convenzione urbanistica**

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

### **regolante l'attuazione del PRIMO STRALCIO FUNZIONALE “A” del Piano Attuativo relativo all’ “Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18” suddiviso in due stralci funzionali**

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

si sono costituiti:

il Sig. ..... nato a ..... il ....., nella sua qualità di dirigente dell'area servizi 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 .....

e

il Sig. Sig. AMBROSIO Gianfranco nato a Pozzolengo (BS) il 24/08/1951, C.F. MBR GFR 51M24 G959D, residente a 25080-Padenghe sul Garda (BS) in Via Riello n° 10, che interviene nel presente atto nella qualità di legale rappresentante della Società **L.E.D.A. S.R.L.** con sede a Sirmione (BS) - CAP 25019 in Via Colombare n° 124, C.F. e P. IVA 02302580200, , iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia con il numero di codice fiscale e Partita IVA 02302580200 ed al numero BS-596893 del R.E.A. in persona del legale rappresentante Sig. AMBROSIO Gianfranco nato a Pozzolengo (BS) il (nel prosieguo denominato **lottizzante**);

Detti parenti, 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 CHE**

**1)** -il **lottizzante** è proprietario, per atto Not. Guido Cirilli in data 23 luglio 2021 n. 38880/18683 di rep. registrato a Brescia il 23 luglio 2021 al n. 40591 serie 1T e trascritto a Brescia il 23 luglio 2021 ai nn. 36364/24179) dell'area dello stralcio funzionale “A” compreso all'interno del perimetro del comparto soggetto a piano attuativo denominato “Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18”, così identificata:

-Fg 36 mappale 417, di mq 3.138 catastali  
.Fg 36 mappale 522, di mq 517 catastali

**2)** -l'edificio ad uso centrale telefonica, nel quale sono alloggiati gli impianti tecnologici della Telecom Italia SpA per la gestione della telefonia, mappali 21 sub 4 e 21 sub 2 sul mappale 21 di mq 2.345 catastali, stralcio funzionale “B” di proprietà della Società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." per atto Not.

Guido Cirilli in data 2 agosto 2021 n. 38925/18721 di rep. registrato a Brescia il 3 agosto 2021 al n. 43632 serie 1T e trascritto a Brescia il 4 agosto 2021 ai nn. 38992/25978, acquisito dal lottizzante, compreso nel perimetro del comparto soggetto a piano attuativo denominato “Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18”, ma non oggetto della presenta convenzione per effetto del mandato speciale conferito al lottizzante affinché possa presentare alle Autorità competenti, a tutte sue cura e spese, tutte le pratiche per la conferma dello stralcio e/o la relativa pratica urbanistica, contenuto nell’atto sopra citato

- i due stralci funzionale “A” (mappali 417 e 522 del Fg. 36) e “B” (mappale 21 F, 36, fabbricati mappali 21 sub 4 e 21 sub 2) hanno ingressi autonomi dalla Via San Zeno

**2)** -l “Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18” è regolato dall’art. 32.14.1 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Governo de Territorio (PGT) che prevedono:

-un indice di edificabilità di 1,5 mc/mq sulla superficie che, dal rilievo reale, è risultata di mq 5.611,83, minore della superficie catastale indicata in mq 6.000,00

-la ripartizione della edificabilità prevista nella misura del 60% per la destinazione residenziale e nella misura del 40% per la destinazione direzionale, commerciale, produttiva

**3)** - cin data ..... prot ..... il **lottizzante** ha presentato domanda per l’approvazione del piano attuativo, caratterizzato:

- dalla suddivisione i due stralci funzionali avvalendosi dell’art. 17.1 delle NTA del PGT che prevedono tale possibilità, di cui uno, stralcio funzionale “A”, per l’attuazione delle previsioni relative alla destinazione residenziale (60% della edificabilità) sull’area mappali 417 e 522 del Fg. 36, l’altro, stralcio funzionale “B”, relativo alle previsioni per la destinazione direzionale, commerciale, produttiva (40% della edificabilità) sulla parte interessata dal fabbricato esistente locato alla Telecom Italia SpA, mappale 21 Fg. 36 e fabbricati 21 sub 4 e 21 sub 2

-dalla previsione di realizzazione e di convenzionamento del primo stralcio funzionale ”A” per l’attuazione delle previsioni relative alla destinazione residenziale (60% della edificabilità) sull’area libera, e dalla previsione di monetizzazione dell’intera quota per servizi con riferimento all’art. 46 della L.R. 12/2015

-dal congelamento delle previsioni del secondo stralcio funzionale “B” relativo alle previsioni per la destinazione direzionale, commerciale, produttiva (40% della edificabilità) sulla parte interessata dal fabbricato esistente locato alla Telecom Italia SpA, con mantenimento dello stato di fatto attuale e con rimando alla definizione delle previsioni e dei relativi impegni a dopo la scadenza dei vincoli derivanti dal contratto di locazione in essere

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

#### **Domanda di approvazione del Piano Attuativo**

## **A-Documenti**

- A1)** Integrazione alla istanza di approvazione del piano Attuativo (0-46203 prot. 0052444 del 12/09/2022)
- A2)** INTEGRAZIONE istanza PA
- A3)** Relazione generale illustrativa urbanistico edilizia del 22/10/2019 (la stessa originaria)
- A4)** Relazione paesaggistica del 22/10/2019
- A5)** Relazione tecnica di conformità barriere architettoniche del 22/10/2019
- A6)** Relazione Geologica e Geotecnica del 4 giugno 2019 (la stessa originaria)
- A7)** Relazione idrogeologica e idraulica, con invarianza idraulica, del 24 ottobre 2019 (la stessa originaria)
- A8)** Integrazione-aggiornamento, Bozza di convenzione urbanistica 1° Stralcio funzionale
- A9)** Titoli di proprietà:  
a-della società **L.E.D.A. S.R.L.**, atto Not. Guido Cirilli **in data 23 luglio 2021** n. 38880/18683 di rep. registrato a Brescia il 23 luglio 2021 al n. 40591 serie 1T e trascritto a Brescia il 23 luglio 2021 ai nn. 36364/24179  
b-della Società **"VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L."** atto Not. Guido Cirilli **in data 2 agosto 2021** n. 38925/18721 di rep. registrato a Brescia il 3 agosto 2021 al n. 43632 serie 1T e trascritto a Brescia il 4 agosto 2021 ai nn. 38992/25978
- A10)** Estratto di mappa catastale
- A11)** Visure catastali  
a-mappale 21 fg. 36 sub 2  
b-mappale 21 fg. 36 sub 4  
c-mappale 522 fg. 36  
d-mappale 417 fg. 36

## **B-Componente paesaggistica**

- B1)** -richiesta di autorizzazione paesaggistica in data 15/06/2021 prot. 32189
- B2A)** -prima trasmissione alla Soprintendenza in data 01/07/2021 prot. 35385 (ricevuta dalla stessa il 01/07/2021) **-Errata**
- B2B)** – seconda trasmissione alla soprintendenza in data 17/08/2021 prot. 15549 e ricevuta dalla stessa in data 17/08/2021 **-Corretta**
- B3)** -Parere Soprintendenza MIC/MIC\_SABAP-BS\_UA29 | 30/08/2021 | 0016147-P con richiesta di integrazione
- B4)** - Trasmissione richiesta integrazione al comune in data 30/11/2021 (c\_d284-32512)
- B5)** -Trasmissione da parte del comune alla Soprintendenza soluzione corretta e integrata, in data 17/02/2022 prot. 11320 (ricevuta dalla stessa in data 17/02/2022 (documento in carico al comune di Desenzano))
- B6)** -Rilascia autorizzazione ambientale prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ **Ancora da rilasciare**

## **C-Tavole grafiche (aggiornate a seguito conclusione con esito positivo parere Soprintendenza per Autorizzazione paesaggistica)**

Tav. 01 agg. 01/08/2022 Estratto PGT, Estratto CTR, Estratto mappa catastale, Ortofoto e Foto aeree

Tav. 02 del 03/06/2021 Rilievo stato di fatto e Foto aeree **(allegata alla domanda di Autorizzazione paesaggistica)**

Tav. 02.0 agg. 01/08/2022 Rilievo area Piano di lottizzazione

Tav. 02.1 agg. 01/08/2022 Individuazione area in locazione Telecom

Tav. 02.2 agg. 01/08/2022 Stralci funzionali del Piano di lottizzazione

Tav. 03 agg. 01/08/2022 Sezione di rilievo S-01, Sezione S-02

Tav. 04 del 01/08/2022 Masterplan

Tav. 05 agg. 01/08/2022 Opere di urbanizzazione

Tav. 06 agg. 01/08/2022 Pianta piano terra

Tav. 07 agg. 01/08/2022 Pianta piano interrato, pianta piano primo  
Tav. 08 agg. 01/08/2022 Piano secondo piano, pianta copertura  
Tav. 09 agg. 01/08/2022 Prospetti ovest, sud, est, nord  
Tav. 10 agg. 01/08/2022 Sezione S-01, Sezione S-02  
Tav. 11 agg. 01/08/2022 Sezione S-01, Sezione S-02  
Tav. 12 agg. 01/08/2022 Sezioni ambientali S-01 - S-02 – S-03 – S-04  
Tav. 13 agg. 01/08/2022 Accessibilità piano terra  
Tav. 14 agg. 01/08/2022 Accessibilità autorimessa, piano primo, piano secondo  
Tav. 15 agg. 01/08/2022 SLP piano terra, primo, secondo  
Tav. 16 agg. 01/08/2022 Sup appartamenti piano terra, primo, secondo  
Tav. 18 agg. 01/08/2022 Su – Snr piano terra, primo, secondo  
Tav. 19 agg. 01/08/2022 Sup verde profondo  
Tav. 20 agg. 01/08/2022 Superficie coperta  
Tav. 21 agg. 01/08/2022 Foto inserimento ambientale 01  
Tav. 22 agg. 01/08/2022 foto inserimento ambientale 02  
Tav. 23 agg. 01/08/2022 Render 01 – 02 – 03 – 04

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 Primo stralcio funzionale “A” del Piano attuativo sopra identificato secondo le previsioni descritte nelle tavole progettuali sopra elencate e secondo quanto contenuto nella presente convenzione.

Il **lottizzante** si obbliga per se stesso 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 al punto **5** delle premesse.

Tutte le opere previste nel Piano attuativo, comprese quelle delle sistemazioni esterne e quelle necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica nonché a permesso di costruire, da richiedere corredata dalla documentazione di rito e che potrà essere rilasciato comunque dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica,

**Art. 4 - Situazione opere di urbanizzazione primaria, dotazione di servizi**

Con la sottoscrizione della presente convenzione si dà atto che l'area ha sbocco sulla Via San Zeno, dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

Il **lottizzante** si impegna quindi a realizzare le linee dei vari servizi necessari per la nuova costruzione all'interno della proprietà a propria cura e spesa, con allacciamento alle linee esistenti sulla Via San Zeno.

Conseguentemente non è prevista alcuno scomputo per tali realizzazione e, pertanto, il **lottizzante** si impegna al versamento per intero del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, insieme con quello per oneri di urbanizzazione secondaria e per costo di costruzione, al momento del rilascio del Permesso di costruire secondo tariffe e modalità in quel momento vigenti (salvo che le aziende fornitrice dei vari servizi richiedano la realizzazione di opere di interesse sovracomparto nel qual caso verrà concordato col **Comune** importo e modalità di scomputo).

Viene fatta riserva di utilizzo di parte del contributo per oneri di urbanizzazione 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> qualora nella realizzazione dell'intervento si ravvisi la necessità concordata con l'Ufficio tecnico comunale di eseguire direttamente dal lottizzante eventuali opere da ammettere a scomputo.

## Art. 5- Monetizzazione aree non cedute e versamento del corrispondente valore

Poiché è prevista la monetizzazione delle aree per servizi non cedute, ammontanti a mq 1.154,40, il valore di monetizzazione è stato stabilito in €/mq 200,00 nelle deliberazioni della Giunta comunale di approvazione del Piano attuativo sopra citate, per un totale ammontante a € 230.880,00

Il **lottizzante** regola tale obbligo con il versamento al Comune della somma come sopra quantificata, suddivisa in 3 rate semestrali di uguale importo, di cui la prima alla firma della convenzione, con costituzione di fidejussione a garanzia della somma rateizzata emanata da istituto finanziario autorizzato.

## Art. 6 - 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. 31 del 04/02/2020) e per la destinazione (residenziale) e tipologia dell'intervento (nuova costruzione) previsti, risulta il seguente:

-per opere di urbanizzazione primaria: volume mc 5.032,76 x €/mc 12,26= € 61.701,63  
 -per opere di urbanizzazione secondaria: volume mc 5.032,76 x €/mc 17,49= € 88.022,97  
 Totale € 149.724,60

-per costo di costruzione: secondo tabelle ministeriali che, applicate al nuovo edificio di progetto con le modalità (delib. G.C. 27 del 09/02/2021) può essere così stimato in via presuntiva:

- superficie utile, su: mq 1.574

- superficie non residenziale, snr: portici/terrazze mq 497 + terrazza tetto mq 237 + distribuz. orizz. mq 291 (97x3)= mq 1.025

- superficie complessiva: mq 1.574 + mq 615 (60% di 1.025)= mq 2.189

- cl VIIº: mq 2.189 x €/mq 550,11= € 1.204.190,77 x 8% = € 96.335,26

Il contributo di costruzione dovuto sarà comunque calcolato al momento del rilascio del Permesso di costruire con le tariffe vigenti in quel momento e corrisposto al Comune con le modalità di versamento rateizzate stabilite dalle deliberazioni comunali.

## Art. 7 - 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. 8 – Durata della convenzione**

La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione. Eventuali proroghe dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale.

#### **Art. 9 – Spese – Trascrizione**

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

Il lottizzante

Il Comune