

COMPONENTE URBANISTICA E  
COORDINAMENTO GENERALE

DIRETTORE TECNICO  
MAURO SALVADORI ARCHITETTO

COMMITTENTE

IL BORGHETTO srl

via Fantoni, 53  
25087 – Salò (BS)

Commessa

ED 358

## VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “IN ADEGUAMENTO AL P.G.T. VIGENTE”

NUOVO ASSETTO AUT/CV 15 CON DESTINAZIONE  
COMMERCIALE E RESIDENZIALE

In Comune di  
DESENZANO DEL GARDA

Provincia di  
BRESCIA

Allegato

# B

## CONVENZIONE URBANISTICA

Fase  
PA

Data  
SETTEMBRE 2023

Scala  
—

Revisioni

Data

Note

## **VARIANTE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA**

Per Variante al Piano Attuativo per lottizzazione residenziale di iniziativa privata in Desenzano d/G già comparto PRG ATR/RP8 "Cimitero" ora ambito AUT/CV 15 del PGT

Art. 28 legge 17 agosto 1942, n.1150

Artt. 12, 14, 46 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e.i.

Adottato con deliberazione Giunta Comunale n. (.) del (.)

Approvato con deliberazione Giunta Comunale n.(.) del (.)

## **REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2023 il giorno (.) del mese di (.) innanzi a me (.) Notaio in (.) si sono costituiti:

- Biondo Mauro, imprenditore nato il 01.06.1976 a Brescia in qualità di legale rappresentante della società "IL BORGHETTO SRL" con sede in (.) , (.) C.F. (.) P.IVA (.), domiciliato per la carica presso la sede legale e munito di tutti i necessari poteri in forza dello statuto nonché autorizzato dal verbale del CdA in data (.) **ATTUATORE**
- (.) nato a (.) e residente in (.) il quale dichiara di intervenire nel presente Atto non in proprio, bensì in rappresentanza del COMUNE DI DESENZANO D/G (BS) con sede ivi in via Carducci n.4, codice fiscale 00575230172 P.IVA 00571140987 nella sua qualità di (.) del Comune di Desenzano d/G che qui interviene in nome e per conto dello stesso comune, ai sensi dell'art. 4, comma 2 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 come da Determina di attribuzione rilasciata dal Sindaco dello stesso comune come decreto N. (.) del (.) con decorrenza dal (.) e fino al termine del mandato amministrativo, domiciliato per la carica presso la casa comunale, al presente atto autorizzato ai sensi delle deliberazioni della Giunta Comunale n. (.) del 8.) e n. (.) del (.) divenute esecutive ai sensi di legge.

### **COMUNE**

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

### **PREMESSO:**

- Che con deliberazione del CC n. 50/2006 del 03-07/07/2006 è stato approvato il Piano di lottizzazione del comparto ATR/RP8 "Cimitero";
- che il Piano Attuativo è disciplinato dalle modalità di attuazione previste dall'art.56 delle NTA del PRG all'epoca vigente;
- che la convenzione urbanistica è stata stipulata il 4 novembre 2008 c/o il Notaio Simonetta Palombo in Desenzano, Repertorio n. 70518 Raccolta n.23031 Registrata il 10-11-2008 a Lonato al n.3630 e trascritta a Brescia il 12-11-2008 ai nn. 31839/3184;

- che in forza della convenzione stipulata le previsioni insediative sono state parzialmente attuate per la parte di edificazione e completate nonché collaudate per la parte afferente le dotazioni pubbliche e le opere di urbanizzazione;
- che i termini di validità della Convenzione Urbanistica di cui all'art.10 della medesima, vale a dire 10 anni decorrenti dalla data di stipula, sono stati de-jure e de facto prorogati dalla L.98/2013 al 4 novembre 2021, ora prorogata di ulteriori 3 anni dalla L.120/2020 e successivamente dalla L. 51/2022 e L. 14/2023 con scadenza quindi al 4 novembre 2026.
- Che in data (.) è stato approvato il Piano di Governo del territorio del Comune di Desenzano d/G che introduce per il comparto in questione un quadro di riferimento normativo sostanzialmente simile al precedente per quanto riguarda peso insediativo e dotazioni, ma con un ampliamento alla tipologia della tipologia di vendita per la quota di superficie commerciale massima (ed invariata) della destinazione secondaria commerciale.

#### **PREMESSO INOLTRE**

- che in data 20.01.2023 è stata protocollata al n. 4144 istanza di VARIANTE al Piano Attuativo vigente in parola al fine di coerenziarlo con la normativa del PGT vigente e, recependo un nuovo assetto plani volumetrico, confermasse l'insediamento di una MEDIA DISTRIBUZIONE commerciale avente superficie di vendita pari a 600 mq (più spazi accessori);
- che detta proposta di modifica del PA vigente rientra nei casi di variante approvabili con procedura ai sensi dell'art 14 commi 2,3,4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- che la Giunta Comunale con delibera n. (.) in data ha Adottato la Variante in questione del Piano Attuativo già comparto PRG ATR/RP8 "Cimitero" ora ambito AUT/CV 15 del PGT;
- che la Giunta Comunale con delibera n. (.) in data contro dedotte le osservazioni pervenute, ha Approvato in via definitiva la Variante in questione del Piano già comparto PRG ATR/RP8 "Cimitero" ora ambito AUT/CV 15 del PGT meglio descritto dagli elaborati tecnici allegati alla detta delibera;
- che in forza dell'approvazione della Variante al Piano Attuativo le premesse di cui alla convenzione stipulata, afferenti al quadro normativo di riferimento del PRG perdono di efficacia assumendosi da ora come riferimento il quadro normativo generale del PGT vigente per il comparto e relative destinazioni e sue percentuali;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 Premesse e modalità di recepimento dei contenuti di Variante al P.A.**

Le premesse di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione. I contenuti dell'articolo della convenzione urbanistica stipulata in data 4 novembre 2008 nonché i diritti e doveri e gli obblighi derivanti vengono riconfermati dalle parti fatta eccezione per modifiche specificate nei successivi articoli.

### **Art. 2 Approvazione del Piano di lottizzazione ed assunzione degli obblighi**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati.

### **Art. 3 Descrizione sommaria dell'intervento – richiesta di permesso di costruire**

In sostituzione del primo periodo: I dati e la documentazione relativi al P.A. sono quelli riportati in premesse ed allegati alla delibera di approvazione della variante al PA.

La previsione insediativa residua risulta essere per la parte di residenza libera di mc 5.586,96 mentre per la parte commerciale di mq 1240,56 di slp da attuarsi mediante l'insediamento di una media struttura avente superficie di vendita, come individuata dalle norme vigenti, per mq 600 (più spazi accessori).

I contenuti della rimanente parte dell'articolo rimangono invariati.

### **Art. 4 Soddisfacimento della previsione insediativa e cessione gratuita al comune delle aree**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati ed il testo viene integrato con il seguente: - In forza del nuovo assetto plano volumetrico ed insediativo è prevista altresì la cessione di area esterna al comparto per verde pubblico attrezzato per una superficie di mq 3769 nonché la cessione per aree esterna al comparto per viabilità per mq 250.

All'interno del comparto è previsto l'asservimento ad uso pubblico di parcheggi per mq 1816 a soddisfacimento in esubero del fabbisogno determinato dal nuovo insediamento commerciale (mq 1240,56 di area pubblica corrispondenti al 100% della nuova previsione di superficie commerciale).

Contemplando quindi il PA il pieno assolvimento del fabbisogno ordinario di dotazioni generato per: mq 708,43 riferiti alla quota di residenza attuata (mc 3099,36) nonché mq 1277,02 riferiti alla quota residenziale da attuarsi (mc 5.586,96) dal nuovo insediamento, non è previsto l'utilizzo dell'istituto della monetizzazione.

### **Art. 4 bis Standard di Qualità Aggiuntiva**

L'attuazione della variante in oggetto è inoltre subordinata alla dotazione di un ulteriore standard di qualità aggiuntiva per un importo ammontante a 1,5 volte gli oneri urbanizzazione secondaria relativamente alla s.l.p. prevista con destinazione commerciale per la realizzazione della media struttura di vendita Cb1, che determina il seguente importo:

- mq. 1240,56 x €/mq 45,40 x 1,5 = € 84.482,14

L'importo di qualità aggiuntiva come sopra determinato verrà interamente versato in sede di stipula della convenzione urbanistica di variante.

## **Art. 5 Determinazione del contributo di costruzione**

Il testo viene sostituito dal seguente: il contributo di costruzione sarà commisurato alle tariffe ed alle modalità di calcolo in vigore al momento dell'efficacia dei titoli abilitativi relativi alle previsioni non ancora realizzate con la specifica che, per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione questi saranno oggetto di scomputo dagli importi afferenti alle opere di urbanizzazione e dotazioni pubbliche realizzate.

## **Art. 6 Esecuzione diretta opere di urbanizzazione primaria - scomputo**

L'articolo viene così sostituito: l'importo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PA previgente ammontavano a euro 162.279,83, di cui effettivamente realizzate come da Certificato di Regolare Esecuzione del 29.11.2012 € 220.670,90; il costo delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive interne al comparto ammonta a euro 385.263,01. Ai sensi dell'art. 45 della LR 12/2005 e smei, gli importi delle opere di urbanizzazione realizzati saranno oggetto di scomputo cumulativo dall'importo degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria-secondaria in sede di efficacia dei titoli abilitativi per gli insediamenti, come dettagliati in via presuntiva:

Destinazione Commerciale:

- Urb. primaria: s.l.p. mq. 1240,56 x €/mq 71,98	=	€ 89.295,50
- Urb. secondaria: s.l.p. mq. 1240,56 x €/mq 45,40	=	€ 56.321,42
TOTALE	=	€ 145.616,92

Destinazione Residenziale:

- Urb. primaria: volume mc. 5586,96 x €/mc 12,26	=	€ 68.496,13
- Urb. secondaria: volume mc. 5586,96 x €/mc 17,49	=	€ 97.715,93
TOTALE	=	€ 166.212,06

**TOTALE COMPLESSIVO ONERI DI URB. PRIM. E SECOND. = € 311.828,98**

## **Art. 7 Opere di urbanizzazione secondaria**

L'articolo viene così sostituito: Ai sensi dell'art. 45 della LR 12/2005 e smei, gli importi delle opere di urbanizzazione realizzati come sopra riportati saranno oggetto di scomputo cumulativo dall'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di efficacia dei titoli abilitativi per gli insediamenti.

## **Art. 8 Garanzie finanziarie**

L'articolo viene confermato integrando dopo la seconda virgola, le garanzie prestate con nuove garanzie afferenti al valore delle nuove opere di urbanizzazione previste.

## **Art. 9 Alienazione delle aree lottizzate**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati.

**Art. 10 Termine previsto per la consegna al comune delle opere di urbanizzazione**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati prevedendo la sola proroga da legge di cui alle premesse al 4 novembre 2026.

**Art. 11 Altri impegni**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati.

**Art. 12 Manutenzione delle opere d'urbanizzazione**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati. Viene integrato il seguente periodo: la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio asservito ad uso pubblico rimarrà in carico a tempo indeterminato all'attuatore o ai suoi aventi causa che realizzeranno la previsione commerciale.

**Art. 13 Norme regolanti la realizzazione dell'edilizia convenzionata**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati.

**Art. 14 Durata degli impegni di cui agli artt.13 (da 13.1 a 13.4)**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati.

**Art. 15 Documentazione di riferimento**

La documentazione tecnica di riferimento per quanto riguarda la presente convenzione è quella alla delibera di approvazione definitiva della Variante al Piano Attuativo di cui alle premesse.

**Art. 16 Spese - Trascrizione**

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati.

