

MARZO 2022

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS)

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AUTR-P 14 SUB B TASSERE

PROTOCOLLO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Arch. Mattia Veronese
Arch. Stefano Loda

COMMITTENTE

PRATO GRANDE SRL
Via Franco Faccio, 37122 VR

IMPRESA ESECUTRICE

ALLEGATO

5

DATA

Marzo 2022

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

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 AUTR-P 14B" assoggettato a Piano Attuativo in loc. Tassere

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. **MARINI PAOLO**, nato a Lagnano (VR) il 11/07/1964, c.f. MRN PLA
64L11 E512R, in qualità di Legale rappresentante della Società **PRATO GRANDE
S.R.L.** con sede in Verona, Via Franco Faccio n° 28, c.f. e P. Iva
04759060231;

nel prosieguo denominato **lottizzante**;

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 il **lottizzante** è proprietario delle seguenti porzioni di terreno
site in loc. Tassere contraddistinte al Fg.39 con i seguenti mappali:

- mappale 637 della superficie catastale di mq. 1.809
- mappale 638 della superficie catastale di mq. 196

- mappale 640 della superficie catastale di mq. 65
- mappale 641 della superficie catastale di mq. 597
- mappale 642 della superficie catastale di mq. 678
- mappale 643 della superficie catastale di mq. 2.277
- mappale 644 della superficie catastale di mq. 2.975
- mappale 650 della superficie catastale di mq. 1.148
- mappale 651 della superficie catastale di mq. 411
- mappale 653 della superficie catastale di mq. 1.504
- mappale 657 della superficie catastale di mq. 209
- mappale 658 della superficie catastale di mq. 1.738
- mappale 659 della superficie catastale di mq. 104
- mappale 682 della superficie catastale di mq. 2.192
- mappale 683 della superficie catastale di mq. 945
- mappale 685 della superficie catastale di mq. 1.284
- mappale 688 della superficie catastale di mq. 2
- mappale 697 della superficie catastale di mq. 84
- mappale 700 della superficie catastale di mq. 713
- mappale 702 della superficie catastale di mq. 849
- mappale 705 della superficie catastale di mq. 104
- mappale 706 della superficie catastale di mq. 272
- mappale 707 della superficie catastale di mq. 81

Per una superficie catastale complessiva pari a mq. 20.237,00 e con superficie risultante da rilievo topografico pari a mq. 20.382,00.

Detta area risulta inserita all'interno del perimetro del comparto soggetto a piano attuativo denominato "Ambito di Trasformazione Residenziale AUTR-P14 sub b Tassere" assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato da specifica scheda nel Piano delle Regole - Art. 33.13.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, area in loc. Tassere.

2) - che l'"Ambito di Trasformazione Residenziale AUTR-P 14 sub b Tassere" prevede un dimensionamento con indici regolati da specifica scheda prevista Art. 33.13.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, le cui previsioni rapportate ai dati progettuali ed in particolare all'effettiva superficie territoriale risultano i seguenti:

- superficie territoriale da rilievo mq 20.382,00;
- volumetria residenziale assegnata mc. 11.000,00;
- superficie lorda di pavimento residenziale prevista mq. 3.667,00 (mc. 11.000,00 : mt. 3,00);
- altezza massima degli edifici pari a mt. 10,00;
- Determinazione servizi minimi: 1 ab.= 175 mc. - 40 mq./ab.

Servizi complessivi previsti mq. 2.514,29 (mc. 11.000,00/175 mc./ab x 40 mq.), di cui minimi da reperire in loco: mq. 628,57 (10 mq./ab.), di possibile monetizzazione: mq. 1.885,71 (30 mq./ab.);

- Area in cessione con consistenza come indicata nella tavola di P.G.T. vigente pari a mq. 6.771;

- Contributo aggiuntivo straordinario a carico del comparto AUTR-P 14 sub b pari ad € 120.510,00;

- Rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria dei vari lotti;

- Rapporto drenante 30% della superficie fondiaria dei vari lotti.

3) - che in data 20/04/2021 prot 21485 (P.E. 492/2021) il **lottizzante** ha 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

B - Documentazione grafica

- Tav. 1 - Inquadramento;
- Tav. 2 - Stato di Fatto planimetria;
- Tav. 3 - Stato di Fatto Sezioni ambientali;
- Tav. 4 - Confronto tra stato da PGT e stato da progetto;
- Tav. 5 - Stato di Progetto Planivolumetrico;
- Tav. 6 - Stato di Progetto Sezioni ambientali;
- Tav. 7 - Progetto opere di urbanizzazione;
- Tav. 8 - Progetto opere di urbanizzazione;
- Tav. 9 - Progetto opere di invarianza idraulica;
- Tav. 10 - Progetto planimetria con sistemazioni arboree;
- Tav. 11 - Tipologie edilizie;

C - Allegato 1 - Documentazione fotografica;

D - Allegato 2 - Relazione Paesistica;

E - Allegato 3 - Relazione Tecnica;

F - Studio di Fattibilità Geologica;

G - Relazione idrogeologica ed idraulica - invarianza idraulica;

H - Allegato 4 - Computo opere di urbanizzazione;

I - Allegato 5 - Schema di 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.

Le opere, gli impianti ed i manufatti da realizzarsi in esecuzione della convenzione potranno essere modificati in sede di richiesta dei permessi di costruire purché nel rispetto delle superfici da destinarsi ad aree pubbliche. In particolare, sono consentite la suddivisione o l'accorpamento di lotti e le modifiche al Planivolumetrico, che riveste puramente carattere indicativo.

Il piano urbanistico potrà essere realizzato per stralci funzionali, condizionando l'agibilità dei singoli edifici alla realizzazione del corrispondente stralcio delle opere di urbanizzazione.

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 una nuova strada viaria di collegamento tra la via Colli Storici e la viabilità prevista dal confinante piano Attuativo denominato "AUTR-P 14 sub a Tassere";
- la realizzazione di una nuova rotonda tra la via Colli Storici e la nuova viabilità prevista all'interno del comparto;
- la realizzazione all'interno dell'area oggetto di Piano attuativo di vari lotti edificabili, precisando che:
 - la distanza minima tra le pareti prospettanti dei nuovi edifici posti all'interno del Piano attuativo sarà conforme a quanto previsto dall'art. 9 c. 3 del D.M. 1444/1968 e dall'art 103 c. 1bis della L.R. 12/2005, dal regolamento edilizio, dalle Norme tecniche di attuazione del P.G.T. e secondo quanto contenuto nella presente convenzione (vedere Tav.7);
 - 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 ciclopeditoni, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune;
- la cessione di un'area a verde che soddisfa la superficie a livello dimensionale la superficie prevista a verde nel P.G.T. vigente nella quale viene prevista la messa a dimora di uno specifico filare di essenze autoctone.

Il **lottizzante** si obbliga per sé 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 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 11.000,00 x €/mc 12,26= € 134.860,00

- per opere di urbanizzazione secondaria:

volume mc 11.000,00 x €/mc 17,49= € 192.390,00

Totale importo contributo per opere di urbanizzazione € 327.250,00

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 ciclopeditone a carico dell'attuatore

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

- una nuova strada viaria di collegamento tra la via Colli Storici e la viabilità prevista dal confinante piano Attuativo denominato "AUTR-P 14

sub a Tassere”;

- la realizzazione di una nuova rotonda tra la via Colli Storici e la nuova viabilità prevista all'interno del comparto;
- la realizzazione di una pista ciclopeditonale lungo la viabilità esistente di via Colli Storici;
- la cessione di un'area a verde per una superficie pari a mq. 6.782 che soddisfa la superficie a livello dimensionale la superficie prevista a verde nel P.G.T. vigente nella quale viene prevista la messa a dimora di uno specifico filare di essenze autoctone.

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016, si potrà procedere ad affidamento diretto in applicazione dell'art. 36, comma 4, del medesimo D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001.

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

Le opere di urbanizzazione realizzate verranno prese in carico dall'amministrazione comunale successivamente all'emissione del collaudo tecnico amministrativo redatto da professionista abilitato iscritto all'Albo, incaricato dal Comune e a spese del lottizzante.

Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere emesso entro 120 giorni dalla comunicazione da parte del lottizzante al Comune del termine delle opere di urbanizzazione; decorso infruttuosamente tale termine le opere di urbanizzazione si intenderanno comunque accettate e dotate di certificato rilasciato tacitamente.

Qualora insorgessero discordanze sulle risultanze del Certificato di Regolare Esecuzione, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri: nominati il primo dal Lottizzante, il secondo dal Comune di Desenzano ed il terzo scelto in accordo fra le due parti ed in caso di mancato accordo, dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia. Sarà possibile, su richiesta del Lottizzante, l'emissione di Certificato di Regolare Esecuzione per singole parti delle opere di urbanizzazione costituenti stralci funzionali.

Nello specifico il computo metrico estimativo preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto sopra descritte ammontano ad **€ 386.846,45**.

Preso atto dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta preventivato in Euro **€ 386.846,45** (trecentoottantaseimilaottocentoquarantasei/45) 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 pista ciclopedonale il cui importo è a carico del soggetto attuatore per un importo complessivo di **€ 386.846,45**. 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 (Cessione area per verde pubblico pari a mq. 6.782,00 rispetto all'area a Standard prevista dal dimensionamento pari a mq. 2.514,29).

Art. 8 - Servizio di qualità aggiuntiva

Si dà atto, inoltre, che l'attuazione del Piano Attuativo in oggetto è condizionata al versamento, quale contributo straordinario per un importo pari ad **€ 120.510,00**.

Detto importo verrà versato in sede di stipula della convenzione.

Art. 9 - Alienazione delle aree lottizzate

Nel caso in cui 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 dell'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 all'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.

Il permesso di costruire per gli edifici residenziali potrà essere rilasciato dopo l'avvio delle opere di urbanizzazione.

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

.....

Il Lottizzante

.....