

Comune di Desenzano del Garda

Provincia di Brescia

Schema di convenzione urbanistica

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

regolante l’attuazione del Piano Attuativo relativo all’ “Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A” assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato dall’art. 32.14.1 delle NTA, in Via Venezia (Fg. 37, mappale 46)

L'anno duemila.....ilgiornodel 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

e

il Sig. **OLIOSI Giancarlo**, nato a Desenzano del Garda il 16/09/1960, c.f. LSO GCR 60P16 D284Q, residente a Desenzano del Garda in via Masaccio n° 7/A, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società **COSTRUZIONI DEL LAGO S.R.L.** con sede in Brescia, Via Pontida n° 1, c.f. e P. Iva 04106290986 (R.E.A. n° Bs-588822), 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 titolare di contratto preliminare di compravendita Not. Defendi del 03/02/2020 rep. 62380/24169, reg. a Brescia il 10/02/2020 n° 5956 serie 1T, trascritto a Brescia l’11/02/2020 n° 5433/3444, dell’area posta in Via Venezia d’angolo con Via Pigna, contraddistinta al Fg.37 con il mappale 46 di mq 8.000 catastali (mq 7.860 da rilievo topografico), compresa all’interno del perimetro del comparto soggetto a piano attuativo denominato “Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A” assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato dall’art. 32.14.1 delle NTA, in Via Venezia

2) - che l’“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A” 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 7.860, minore della superficie catastale indicata in mq 8.000;

3) - che in data prot 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

- 1) Inquadramento territoriale
 - a) Ortofoto
 - b) Foto aeree
 - c) estratto mappa Catastale
 - d) estratto PGT
 - e) estratto CTR
- 2) Rilievo stato di fatto quotato + Sezioni trasversali e longitudinali stato d fatto, quotate+ doc. fotografica
- 3) Masterplan – Tabella parametri urbanistici
- 4) Rete servizi
- 5) Standard
- 6) Pianta piano interrato
- 7) Pianta piano terra
- 8) Pianta piano Primo
- 9) Pianta piano secondo
- 10) Prospetti
- 11) Sezioni
- 12) Sezioni – particolare facciata
- 13) Schema calcolo slp
- 14) Schema calcolo Verde profondo
- 15) Schema calcolo superficie coperta
- 16) Schema calcolo superfici autorimessa

- 17) Schema calcolo Appartamenti piano terra
- 18) Schema calcolo Appartamenti piano primo/secondo
- 19) Schema calcolo S.u. S.n.r. piano terra
- 20) Schema calcolo S.u. S.n.r. piano primo e secondo
- 21) Schema verifica Adattabilità piano interrato
- 22) Schema verifica Adattabilità piano terra
- 23) Schema verifica Adattabilità piano primo e secondo
- 24) Simulazioni e Fotoinserimento
- 25) Simulazioni e fotoinserimento

C – Relazione Tecnica

D – Relazione Geologica

E - Documentazione invarianza idraulica

F - Relazione su abbattimento barriere architettoniche

G - Computo metrico opere di urbanizzazione

H - Bozza di convenzione urbanistica

I - Relazione paesaggistica

L- Relazione urbanistico-edilizia

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:

- l'allargamento della Via Venezia a due corsie con marciapiede ciclo pedonale
- la realizzazione all'interno dell'area oggetto di Piano attuativo di quattro corpi di fabbrica disposti a corte aperta verso la Via Venezia, evidenziando 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. 03 Masterplan 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 nella documentazione sopra elencata depositata agli atti del Comune.

Tutte le opere previste nel Piano attuativo, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica nonché 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 11.213,82 x €/mc 12,26= € 137.481,43
- per opere di urbanizzazione secondaria: volume mc 11.213,82 x €/mc 17,49= € 196.129,71
- Totale importo contributo per opere di urbanizzazione** € 333.611,14

Contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione

- stima secondo tabelle ministeriali:
- superficie utile, **su**: mq 3.475,78
- superficie non residenziale, **snr**: mq 731,48
- superficie complessiva: mq 3.475,78 + 60% di mq 731,48 (438,88) = **mq 3.914,64**
- elementi di incremento in relazione alle caratteristiche: +10 per maggiore altezza interna locali
- cl II[^]: maggiorazione del 5% del costo base precedente= **€/mq 439,49** nuovo costo base (delib. G.C. 415 del 24/12/2019, da applicare dal 1° gennaio 2020)
- percentuale classe tipologica II[^]: **6%** percentuale da applicare al costo complessivo dell'intervento
- costo complessivo dell'intervento: mq 3.914,64 x €/mq 439,49 = € 1.720.445,13
- Totale importo del contributo sul costo di costruzione: € 1.720.445,13 x 6%= € 103.226,70**

Il contributo dovuto sarà comunque quello risultante dall'applicazione delle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire.

Art. 5 - Situazione opere di urbanizzazione, esecuzione diretta a scomputo

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

- allargamento della Via Venezia per portarla alla larghezza di mt 7,00, dal confine nord della stessa con allargamento verso il mappale 46 del Piano attuativo, a due corsie
- ulteriore allargamento, sempre verso il mappale 46, di ulteriori mt 3,50 per ricavarvi una aiuola di 1,00 di separazione dalla strada e una pista ciclo-pedonale di mt 2,50
- realizzazione delle relative opere
- realizzazione della rete di servizi in estensione e a completamento di quelli esistenti e realizzazione nuova

cabina elettrica sull'area di cessione di mt 10 parallela al Rio Venga

- cessione gratuita delle aree ed opere di cui sopra al Comune, insieme alla cessione della fascia larga 10 mt parallela al Rio Venga.

La cessione gratuita delle aree, che potranno essere utilizzate temporaneamente per il cantiere, 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.

Nelle cessioni gratuite al Comune è compresa anche la cabina elettrica richiesta dall'E-Distribuzione spa, realizzata sull'area di cessione gratuita al Comune, per cui i rapporti di servitù industriale a favore dell'E-Distribuzione spa saranno trasferiti al Comune insieme alla cessione della stessa e dell'area, oppure regolati direttamente fra Comune e E-Distribuzione spa.

Dal computo metrico estimativo risulta che il costo preventivato per la realizzazione delle opere di cui sopra ammonta a € **165.824,41**, che è ammesso a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sopra indicati come più avanti definito.

Concretamente lo scomputo verrà definito sulla base delle contabilità finali delle opere realizzate e confermate dal Comune, in considerazione del fatto che le opere da realizzare a scomputo potrebbero comportare importi diversi in relazione ad ulteriori opere o diverse modalità di esecuzione richiesti dal Comune o altri Enti.

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'intero importo del contributo di € **333.611,14**, comprendente il costo preventivato delle opere a scomputo di € **165.824,41** e quelle eventuali ulteriori di cui all'ultimo periodo dell'art. 5, fino al totale di € **333.611,14** corrispondente all'ammontare del contributo dovuto.

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

Poiché è prevista la monetizzazione delle aree per servizi non cedute, ammontanti a mq 1.689,43, 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 € **337.886,00**.

Il **lottizzante** regola tale obbligo alla firma della presente convenzione, o con il versamento al Comune della somma come sopra quantificata, o con il versamento suddiviso 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. 8 - 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 lottizzante

Il Comune

.....

.....

