

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 7B" assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato dall'art. 32.14.1 delle NTA, in Via Pigna (Fg. 37, mappale 59 sub 501-10-12-13)

L'anno duemila.....ilgiornodel mese diin
..... 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 al presente atto sotto la lettera;
e

il Sig. **Buoncrisiani Stefano**, nato a Verona il 13/04/1965, c.f. BNCSFN65D13L781D, residente a Verona in via Carducci n° 26, in qualità legale rappresentante della Società **FAST RE S.R.L.** con sede in Verona, Via Gramsci n° 4, c.f. e P. Iva 02763030984 (R.E.A. n° VR-433695), 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

- che il **lottizzante** è proprietario esclusivo dell'area posta in Via Pigna, contraddistinta al Fg.37 mappale 59 sub 501-10-12 -13 di mq 6.545catastali (mq 6.621 da rilievo topografico), compresa all'interno del perimetro del comparto soggetto a piano attuativo denominato "Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7B" assoggettato a

Piano Attuativo, disciplinato dall'art. 32.14.1 delle NTA, in Via Pigna

- che l'"Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7B" è regolato dall'art. 32.14.1 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Governo del Territorio (PGT) che prevedono:

- un indice di edificabilità di 1,5 mc/mq sulla superficie che, dal rilievo reale, è risultata di mq 6621, maggiore sia della superficie risultante dalla visura catastale (mq 6545) sia della superficie indicata nel PGT in 5784 mq;

- che in data 08/02/2022 prot 9457 il **lottizzante** ha presentato domanda per l'approvazione del piano attuativo;

- 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:	Estratto mappa , estratto PGT, documentazione fotografica area intervento, parametri e verifiche di progetto
Tav 2:	Planimetria generale di rilievo con inserito frazionamento e mappa catastale
Tav 3:	Planimetria generale di inquadramento intervento con dettagli pavimentazioni
Tav 4:	Blocco 1: villette a schiera: pianta piano terra, primo e copertura
Tav 5:	Blocco 1: villette a schiera: prospetti e sezioni
Tav 6:	Blocco 2: Bifamiliare: pianta piano terra, primo e copertura; prospetti e sezioni
Tav 7:	Blocco 3: Palazzina: pianta piano terra, primo e copertura
Tav 8:	Blocco 3: Palazzina: prospetti e sezioni
Tav 9:	Intero intervento: calcolo SLP e volume
Tav 10:	Intero intervento: superficie a parcheggio
Tav 11:	Intero intervento: calcolo SU e SNR
Tav 12:	Standard: aree di cessione
Tav 13:	Intero intervento: calcolo superfici utili singoli alloggi
Tav 14:	Intero intervento: calcolo superficie coperta
Tav 15:	Verde profondo
Tav 16:	Schema reti fognatura e acquedotto
Tav 17:	Barriere architettoniche
Tav 18:	Sezioni ambientali

C - Computo metrico opere di urbanizzazione

F- Relazione Fotografica

P- Relazione paesaggistica

S- Fotosimulazioni

T- Relazione Tecnica

U - Bozza di convenzione urbanistica

Relazione valutazione clima acustico d'ambito

Documentazione invarianza idraulica

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse. 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:

- Cessione fascia 2.5m lungo via Pigna
- Cessione fascia 10m lungo Rio Venga
- la realizzazione all'interno dell'area oggetto di Piano attuativo di tre corpi di fabbrica disposti come indicato nella tav. 3 planimetria generale evidenziando che verrà utilizzata la strada di proprietà dei lottizzanti privata esistente ed indentificata con il sub 11 per l'accesso al nuovo complesso residenziale e che le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra i vari fabbricati edificati all'interno del piano attuativo sono riportati nella tav 3 planimetria generale

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 costituenti il piano attuativo stesso ed approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. del

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.

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

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. 27 del 09/02/2021) 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 7.233,50 x €/mc 12,26=	€ 88.682,71
- per opere di urbanizzazione secondaria:	volume mc 7.233,50 x €/mc 17,49=	€ 126.513,92
Totale importo contributo per opere di urbanizzazione		€ 215.196,63

Contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione -

stima secondo tabelle ministeriali suddiviso per corpi di fabbrica

BLOCCO 1 VILLETTE										
Tabella 1										
Classi sup.		Alloggi n.		S.u.a.	all'ufficio	riservata		Sua / Su	i	Increment.
<= 95								0,000	0	0,000
> 95 <=110		5		498,80				0,457	5,0	2,286
>110 <=130		5		592,30				0,543	15,0	8,143
>130 <=160								0,000	30,0	0,000
>160								0,000	50,0	0,000
S.u. =				1091,10					i1=	10,4
Tabella 2-3										
Accessori		S.n.r.				Snr / Su		X	Increment.	
cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili		98,20		0,00		<= 50		0,000	-	
autorimesse		0,00		0,00		>50<= 75		X	10,0	
androni e porticati liberi		132,00		0,00		>75<=100		0,000	20,0	
logge e balconi		456,86		0,00		>100		0,000	30,0	
S.n.r. =				687,06	0,00	Snr/Su x 100			i2=	10,0
						62,97		%		
Tabella 4 e relative caratteristiche										
n. caratt.		X		Increment.						
O		X		-						
☐	più di un ascensore per scala	1,0		0,0						
☐	scala di servizio non prescritta	2,0		0,0						
☐	altezze interne maggiori di 270	3,0		0,0						
☐	piscina per meno di 15 unità	4,0		0,0						
☐	alloggio custode per meno di 15 unità	5,0		0,0						
				i3=		0,0				
						Classe		M.% maggiorazione		
i1+i2+i3= i=				20,4		V		20,0		
B) - COSTO (al mq) di COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.) € 423,1										
C) - COSTO (al mq) di COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M. / 100) € 507,7										
COSTO INTERVENTO (a)										763.381,99
PEECENTUALE su (a)										8%
contributo concessione										61.070,50

BLOCCO 2 BIFAMILIARE

Tabella 1

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	riservata all'ufficio	Sua / Su	i	Increment.
<= 95				0,000	0	0,000
> 95 <=110				0,000	5,0	0,000
>110 <=130				0,000	15,0	0,000
>130 <=160	2	268,60		0,246	30,0	7,385
>160				0,000	50,0	0,000
S.u. =		268,60			i1=	7,4

Tabella 2-3

Accessori	S.n.r.	Snr / Su	X	Increment.
cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili	12,87	<= 50	0,000	-
autorimesse	0,00	>50<= 75	X	10,0
androni e porticati liberi		>75<=100	0,000	20,0
logge e balconi	54,10	>100	0,000	30,0
S.n.r. =	66,97	Snr/Su x 100	i2=	10,0
		24,93 %		

Tabella 4 e relative caratteristiche

n. caratt.	X	Increment.
0	X	-
1,0	0,0	10,0
2,0	0,0	20,0
3,0	0,0	30,0
4,0	0,0	40,0
5,0	0,0	50,0
i3=		0,0

		Classe	M.% maggiorazione
i1+i2+i3= i=		17,4	VIII
			35,0

B) - COSTO (al mq) di COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.) € 423,16

C) - COSTO (al mq) di COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M. / 100) € 571,27

COSTO INTERVENTO (a)	176.396,66 €
PERCENTUALE su (a)	8%
contributo concessione	14.111,73

BLOCCO 3 PALAZZINA						
Tabella 1		riservata				
Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	all'ufficio	Sua / Su	i	Increment.
<= 95	6	473,94		0,434	0	0,000
> 95 <=110				0,000	5,0	0,000
>110 <=130	2	220,80		0,202	15,0	3,035
>130 <=160				0,000	30,0	0,000
>160				0,000	50,0	0,000
S.u. =		694,74			i1=	3,0
Tabella 2.3						
Accessori	S.n.r.			Snr / Su	X	Increment.
cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili	23,37	0,00		<= 50	0,000	-
autorimesse	0,00	0,00		>50<= 75	X	10,0
androni e porticati liberi	20,60	0,00		>75<=100	0,000	20,0
logge e balconi	208,30	0,00		>100	0,000	30,0
S.n.r. =		252,27	0,00	Snr/Su x 100		i2=
				36,31	%	10,0
Tabella 4 e relative caratteristiche						
				n. caratt.	X	Increment.
☐	più di un ascensore per scala			0	X	-
☐	scala di servizio non prescritta			1,0	0,0	10,0
☐	altezze interne maggiori di 270			2,0	0,0	20,0
☐	altezza interne maggiori di 270			3,0	0,0	30,0
☒	piscina per meno di 15 unità			4,0	0,0	40,0
☐	alloggio custode per meno di 15 unità			5,0	0,0	50,0
				i3=		10,0
				Classe		
				M.% maggiorazione		
				i1+i2+i3= i=	23,0	V
				20,0		
B) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.)				€ 423,16		
C) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M. / 100)				€ 507,79		
				COSTO INTERVENTO (a)		
				429.643,83 €		
				PEECENTUALE su (a)		
				8%		
				contributo concessione		
				34.371,51 €		

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

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

- cessione gratuita della fascia larga 10 mt parallela al Rio Venga.
- cessione gratuita della fascia larga 2.5 mt lungo via Pigna

La cessione gratuita delle aree, che potranno essere utilizzate temporaneamente per il cantiere, verrà formalizzata contestualmente alla stipula della convenzione.

Lungo via Pigna verranno realizzate opere di urbanizzazione e opere relative alla prosecuzione della pista pedonale - ciclabile già approvata nel piano attuativo denominato AUTR P7A in fase di realizzazione, mentre verrà sistemata a prato la fascia lungo il rio Venga.

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.

Dal computo metrico estimativo risulta che il costo preventivato per la realizzazione delle opere di cui sopra ammonta a € **20.546,45**, 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 assicurativa con primaria compagnia, per l'intero importo del contributo di € **215.196,63**, comprendente il costo preventivato delle opere a scomputo di € **20.546,45**, quelle eventuali ulteriori di cui all'ultimo periodo dell'art. 5, fino al totale di € **215.196,63** 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. 655.37 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 € **131.074,00**

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

.....

.....