

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO ATTUATIVO “ CENTRO GAMMA “ IN VIA MANTOVA,20 A DESENZANO d/G**

Repertorio n°

Raccolta n°

**CONVENZIONE URBANISTICA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n°765 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12 e loro successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione del Piano Attuativo “Centro Gamma” in Desenzano ,

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... Il giorno .....del mese di ..... in .....

Avanti a me dr....., Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile del Distretto di ....., sono presenti i signori:

.....natoa .....il .....,  
residente a ..... ;

ncf.:.....;

e domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di .....del  
"COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA" con sede in Desenzano del Garda (BS), Via Carducci n° 4,

ncf.: 00575230172 e P.IVA: 00571140987,

autorizzato dal Provvedimento Sindacale n°..... in data ....., Prot. n°..... che, in copia conforme all'originale, trovasi allegato .....al presente atto sotto la lettera ...;

ANNOVAZZI Emilio nato a Solferino (MN) il 04 settembre 1931 e residente a Desenzano del Garda in Via Rio Freddo,3

ncf: NNV MLE 31P04 I801G;;

domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di Legale rappresentante della società:

"CENTRO GAMMA spa" con sede in Desenzano del Garda (BS), Via Mantova, 20 ,  
iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n°00502570179;

ncf: 00502570179; P.Iva: 0567600986;

all'atto stesso autorizzato con delibera dell'assemblea dei soci in

data ....., il cui verbale, in estratto notarile autentico, si allega al presente atto sotto la lettera....;

che verrà di seguito indicata nel testo della presente convenzione come “Ditta richiedente”,

Detti comparenti della cui identità personale, carica e poteri io Notaio sono certo,

### PREMESSO CHE

\* la Ditta richiedente è proprietaria dell'immobile siti in Comune di Desenzano del Garda (BS), Via Mantova n°20, identificati all'Ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Terreni, al Foglio 31 con il mappale 327

\* l'immobile sopra indicato è inserito nel PGT vigente in Zona Ambiti per Attività Produttive di Completamento – art. 36bis delle NTA – Edificio ad uso commerciale-terziario in ambiti per attività produttive.

\* i parametri della zona A.A.P. sono i seguenti:

- destinazione prevalente: artigianato ed industria

- area d'intervento :proprietà globale mq 58.273,87

di cui **oggetto del presente P.A. mq 14.291,26**

- SLP ammissibile dei nuovi fabbricati 1mq/mq : mq 58.273,87 sulla intera proprietà

di cui prevista sull' **oggetto del presente P.A. mq 6.313,50**

- superficie copribile 60%: mq 34.964,32 sull'intera proprietà

di cui sull'oggetto del presente P.A. mq 8.574,75

- H max : m 12,00

- prescrizioni dell'art. 36Bis.4 della NTA : trattandosi di intervento con SLP prevista maggiore di mq 5.000, deve essere **preventivamente autorizzato Piano attuativo** ;

\* in data 18/01/2023 la Ditta Richiedente ha presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda la domanda annotata al numero 3553 di protocollo, volta ad ottenere l'autorizzazione al Piano Attuativo per la costruzione degli immobili previsti in esso previsti , completa degli elaborati di rito a firma dei tecnici BERTOLI ing. Angelo e BERTOLI geom. Gianfranco;

Vista la deliberazione di adozione del Piano Attuativo "Centro Gamma" da parte della Giunta Comunale in data.....n°..... esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ....., deliberazione contenente in allegato lo schema della presente convenzione sottoscritta per preventiva accettazione da parte della Ditta richiedente;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n°..... del giorno ..... di approvazione definitiva del Piano Attuativo "Centro Gamma" , il cui verbale in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera.....;

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Il Comune di Desenzano del Garda come sopra rappresentato, autorizza il Piano Attuativo "Centro Gamma" , sito in Comune di Desenzano del Garda (BS) e identificato al

Catasto Terreni, al Foglio 31 con il mappale 327, e come indicato nelle tavole allegate alla delibera della Giunta Comunale n°..... del ..... e consente l'intervento richiesto alla Ditta richiedente, società CENTRO GAMMA spa, che, come sopra rappresentata, si obbliga, per se stessa e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, ad assumere a proprio carico, cura e spese, gli oneri e gli obblighi relativi alla presente convenzione, come specificato nei seguenti articoli.

#### **Art. 1 - DATI DELL'INTERVENTO**

I dati relativi all'intervento, in relazione a quanto previsto dalle N.T.A del P.G.T.. vigente , alle quali si rimanda per tutto ciò che non è meglio specificato nella presente convenzione, sono i seguenti:

**Superficie oggetto dell'intervento di P.A. :        mq.    14.291,26**

**S.L.P. dei nuovi fabbricati in progetto del P.A.: mq.     6.313,50**

di cui:

- componente commerciale    mq 1600,00
- area di stoccaggio                mq 4713,50

S.L.P. ammissibile globale sulla proprietà    :        mq    58.273,87

S.L.P. dei fabbricati già autorizzati:                mq.    23.248,48

S.L.P. residua disponibile sulla proprietà        mq.    28.711,89

#### **Oneri di urbanizzazione previsti per fabbricati**

##### **dalla presente convenzione:**

- componente commerciale  
mq 1600,00 x € 117,38 = €                187.808,00
- area di stoccaggio  
mq 4713,50 x € 28,40 = €                133.863,40

-----  
**Totale oneri 1aria e 2aria    €        321.671,40**

- costo di costruzione : da determinare sulla base del computo metrico estimativo

#### **Oneri per standard di qualità**

- componente commerciale  
mq 1.600,00 x €/mq 45,40 x 1,5 = €        108.960,00
- area di stoccaggio  
mq 4.713,50 x €/mq 7,42 x 1 =        €        34.974,17

-----  
**Totale oneri per standard di qualità        €        143.934,17**

**Aree di standard del presente P.A. :**

- componente commerciale

mq 1600,00 x 100% =	mq	1600,00
---------------------	----	---------

- area di stoccaggio

mq 4713,50 x 10% =	mq	471,35
--------------------	----	--------

<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>2071,35</b>
---------------	-----------	----------------

Aree di standard di cessione	mq.	1016,09
------------------------------	-----	---------

Differenza aree di standard da monetizzare	mq.	1055,26
--	-----	---------

<b>Importo della monetizzazione a congruaglio</b>	<b>€</b>	<b>105.526,00</b>
---	----------	-------------------

( mq 1055,26 x € 100,00= € 105.526,00)

Vengono reperite sulla proprietà del presente Piano Attuativo le seguenti aree standard, come prescritto dalle vigenti N.T.A. del P.G.T: Area adibita a opere di urbanizzazione primaria: mq. 1016,09 .

All'interno del perimetro del P.A. dovranno essere oggetto di Permesso di Costruire tutti gli interventi edilizi previsti di massima nel piano presentato.

In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire potranno essere consentite modifiche, purché non vengano alterate le caratteristiche generali del Piano esecutivo, nel rispetto, comunque, dei limiti e di quant'altro previsto dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005.

**Art. 2 - CESSIONE GRATUITA AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta richiedente, ai sensi dell'art.46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Desenzano del Garda, le seguenti aree adibite ad opere di urbanizzazione primaria:

- area di mq. 1016,09 circa, indicata nella tavola di progetto n°1 , che si allega al presente atto sotto la lettera....., e da destinare ad allargamento della strada delle carate – via Mella ;

**Art. 3 - CESSIONE GRATUITA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO****(per opere di urbanizzazione secondaria e standards)**

Con riferimento all'art.46 della Legge Regionale 12/2005 , si dà atto, per il caso del presente Piano, che, oltre alle aree in cessione al Comune di cui al precedente art. 2, non

sono previste, nell'interno del piano, altre aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

#### **Art. 4 - MONETIZZAZIONE AREE NON CEDUTE PER STANDARDS**

Conformemente a quanto previsto dall'art.46 della L.R. 12/2005 e dal Piano dei Servizi all'art.9.1- tab.3b – la superficie degli standards non ceduti viene monetizzata come di seguito .

Standards di P.G.T.	mq 2071,35
---------------------	------------

Aree di cessione	mq 1016,09
------------------	------------

Standards da monetizzare	mq 1055,26
--------------------------	------------

al prezzo di €/mq 100,00 che comporta una monetizzazione dell'importo di € 105.526,00 ,che la Ditta richiedente ha versato al Comune di Desenzano mediante..... .

#### **Art. 5 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE E SCOMPUTO PER ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**5.1** La Ditta richiedente prende atto che, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n°10 e Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12, il rilascio dei Permessi di Costruire per le costruzioni previste nel Piano esecutivo comporta la corresponsione del contributo commisurato:

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria,
- all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria,
- al costo di costruzione,

Dovendosi versare il contributo di costruzione al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, la Ditta richiedente prende atto che le tariffe da tenere a base del calcolo del contributo di concessione dovuto saranno quelle vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire stessi.

#### **5.2 Esecuzione diretta opere di urbanizzazione primaria a scomputo**

Poiché le opere di urbanizzazione primaria vengono eseguite direttamente dalla ditta richiedente come da progetto esecutivo sottoposto all'approvazione del Comune di Desenzano del Garda , per un importo di € 327.266,35 come da computo metrico estimativo allegato, tale importo viene dedotto dagli oneri di urbanizzazione dovuti di cui all'art. 1.

Poiché l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è inferiore al costo previsto delle opere di urbanizzazione a scomputo, nulla viene versato al Comune di Desenzano a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria , mentre il costo di costruzione , determinato in base al computo metrico estimativo per la realizzazione del

fabbricato, verrà versato al ritiro del Permesso di Costruzione con le modalità previste dalle vigenti norme.

#### **Art. 6 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta richiedente, ai sensi dell'art.46 della Legge Regionale 12/2005, realizza, a scomputo di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria con le modalità di cui al precedente punto 5.2 , le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.A. per l'importo previsto di € 327.266,35 e per le quali verrà presentata contabilità finale dei lavori , in base alla quale verrà quantificata l'eventuale differenza degli oneri di urbanizzazione dovuti a saldo.

#### **Art. 7 - TEMPI E MODALITA' DI INTERVENTO**

La Ditta richiedente si impegna ad osservare le seguenti modalità e tempi d'intervento. Dopo l'approvazione del Piano Attuativo la Ditta richiedente dovrà presentare all'Ufficio Tecnico Comunale un progetto esecutivo per le singole opere urbanizzative per le quali verrà rilasciata regolare Permesso di Costruire gratuito. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avviarsi soltanto a Permesso ottenuto, sotto la diretta sorveglianza di un tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione, nominato dalla Ditta richiedente, e che abbia preventivamente visionato e vistato gli atti relativi approvati dal Comune.

Nel corso dei lavori sono possibili collaudi parziali per ciascuna opera urbanistica da realizzare. Pertanto competerà alla Ditta richiedente ogni relativo onere, nonché l'obbligo della tempestiva comunicazione al Comune della fattibilità del collaudo e al Comune competerà la nomina del tecnico collaudatore in corso d'opera. Il Comune, a lavori ultimati in ogni loro parte, effettuerà il collaudo finale delle opere medesime. Anche la spesa di detto collaudo sarà a carico della Ditta richiedente.

La stessa Ditta richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione delle costruzioni.

Comunque l'esecuzione completa di tutte le opere dovrà avvenire entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data della stipula della presente convenzione e quindi non oltre il .....

Potrà essere concessa proroga alla scadenza di cui sopra con successivo provvedimento e per motivate ragioni.

#### **Art.8 - GARANZIA FINANZIARIA**

La Ditta richiedente si impegna :

A prestare la cauzione prevista dalla Legge a garanzia degli obblighi assunti con a presente convenzione come di seguito specificato.

La Ditta richiedente all'atto della stipula della presente convenzione presta le seguenti ga-

ranzie finanziarie per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi a discrezione mediante fidejussione bancaria / polizza fidejussoria dell'importo di € 327.266,35 .

Detto deposito cauzionale, a richiesta della Ditta richiedente, potrà essere proporzionalmente ridotto in rapporto percentuale all'avanzamento del grado di urbanizzazione dell'area come verificato dai competenti Uffici Comunali.

La restante parte di deposito verrà restituita non appena effettuato positivamente il collaudo delle opere.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Ditta lottizzante autorizza il Comune di Desenzano del Garda a disporre della cauzione nel modo più immediato e ampio ; inoltre rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera da ogni responsabilità il Comune per i prelievi che su detta cauzione effettuerà, a qualsivoglia titolo, in caso di inadempimento.

## **Art.9 – NORME FINALI**

9.1 La Ditta richiedente per sé, eredi o aventi causa dichiara di assoggettarsi alle seguenti norme :

### **9.1.1 Permesso di Costruire**

La Ditta richiedente si dichiara al corrente dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire sui progetti esecutivi, dietro versamento degli oneri previsti dall'art. 43 e seguenti della L.R. 12/2005 di ogni singola opera da realizzare nell'ambito del Piano; detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione di edifici, ma anche, secondo il vigente regolamento edilizio, le opere di urbanizzazione, le recinzioni ed opere d'arte di vario genere, le costruzioni accessorie anche prefabbricate, tettoie etc.

### **9.1.2 Deroghe alla convenzione e modificazioni al Piano esecutivo**

L'Amministrazione si riserva fin d'ora la facoltà di derogare alle norme tecniche della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovanti motivi di pubblico interesse; così l'Amministrazione si riserva di consentire, a proprio insindacabile giudizio e su istanza dell'interessato, modificazioni al Piano, che non ne alterino le caratteristiche generali.

Il tutto eseguendo preventivamente le procedure che sottendono l'approvazione del presente atto; ciò a meno che si tratti di irrilevanti modificazioni, come contemplate dall'art. 14, comma 12, Legge Regionale n°12/2005, nel qual caso non necessita l'approvazione preventiva di variante.

9.1.3 Tutte le aree e gli immobili previsti in cessione a favore dell'Amministrazione comunale dovranno essere liberi da contratti agrari e/o da diritti di prelazione ipotecari.

### **9.1.4 Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ditta richiedente; in particolare si precisa che saranno a carico della medesima tutte le spese relative per i necessari frazionamenti, atti notarili, oneri fiscali, senza diritto di rivalsa. La stesura degli atti, la registrazione e la trascrizione dei medesimi dovranno essere fatte a cura e spese della Ditta richiedente.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia, alla Legge Urbanistica n°1150 del 17 agosto 1942 modificata ed integrata dalla legge n°765 del 6 agosto 1967 e al D.P.R. 380/01 nonché L.R. 12/2005.