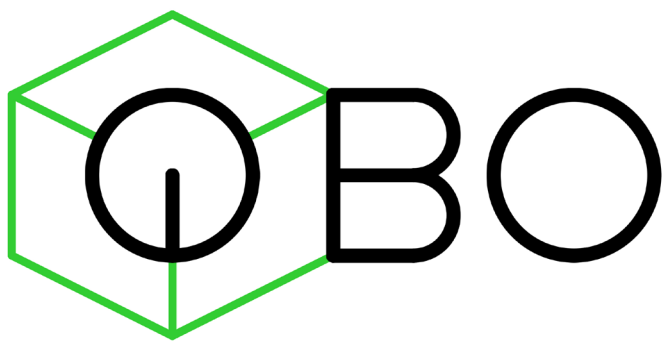




Studio di Architettura

Arch. Maurizio Terreni

Collaboratori:

Arch. Andrea Campagnola

Arch. Lorenzo Chieragati



PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE NELL'AREA URBANISTICA AUTR-P9

sita a Desenzano del Garda in località Rivoltella in
via Innocenta

Marzo 2023

ALLEGATO

CONVENZIONE

B

Via Gracco Spaziani, 41 - 37138 - Verona
e mail qboprogetti@gmail.com - pec arch.terreni@archiworldpec.it
telefono +39 388 8610720

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

(Provincia di Brescia)

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO COMPARTO AUTR-P9 EDIFICI PER RESIDENZA
Via Innocenta

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

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

Adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____

L'anno duemila ventitré addi' _____ del mese di febbraio
(__/__/2023), avanti al sottoscritto ufficiale rogante
Dottor _____, notaio in _____ si sono
costituiti i Signori:

• **Matteo Michele Dicanosa**, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 9.10.1986, in qualità di legale rappresentante della società Dica s.r.l. con sede in Milano (MI) in via Larga n. 8, iscritto presso il registro delle imprese di Milano, P.IVA 10388960964, proprietaria nel Comune di Desenzano del Garda in forza dell'atto di compravendita, redatto da Mario Mistretta notaio in Brescia, n. 116755 di repertorio e n. 46371 di raccolta registrato a Brescia, il 8/9/2021 al n. 47291, dei terreni siti in località Pratomaggiore:

- Fg 37 m.li n.n. 165-166-167-168-169-277, ricompresi nel comparto identificato nel PGT vigente, art. 32.14.1 delle N.T.A. con la sigla AUTR-P9, aventi superficie catastale pari a mq 8.465 e con superficie complessiva reale, come da risultanze di rilievo a firma del geom. Michele Zorzi (all. 1) di mq 8.471,26. L'area sopra descritta risulta oggetto di ridistribuzione come da previsioni da PGT vigente.

Denominato Attuatore

• Comune di Desenzano del Garda (Brescia) qui rappresentato dal sig. _____ nato a _____ il _____ Responsabile dell'area tecnica del Comune di Desenzano del Garda, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

PREMESSO

A. che il sopraindicato Attuatore dichiara di avere la proprietà e piena disponibilità delle aree e degli immobili che diverranno

Convenzione urbanistica afferente al Piano Attuativo AUTR-P9
Edifici per residenza - Via Innocenta

di proprietà dell'Amministrazione Comunale, contraddistinte con i mappali n. 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 277 del foglio 37, in cambio delle aree che quest'ultima attribuirà all'Attuatore per la realizzazione dell'intervento edilizio previsto, contraddistinte con i mappali n. 441-442-443-445-446-448-449-451-452-454-455-456-458-459-460 del foglio n.37, della superficie nominale catastale di mq.8.287, vedasi risultanze frazionamento del Geom. Michele Zorzi (all.2) e della superficie reale di 8.471,26 come da rilievo predisposto dallo stesso professionista (all. 3) e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve alcune gli obblighi derivanti dalla Convenzione;

B. che per mezzo delle possibilità urbanistiche e normative contenute nei disposti del Piano di Governo del Territorio, l'Attuatore ed il Comune di Desenzano del Garda hanno concordato di perseguire le finalità dirette e connesse per la realizzazione di nuovi edifici residenziali, in attuazione dell'ambito AUTR-P9, di cui all'art.32 - Ambiti residenziali consolidati a media densità - delle NTA del PdR;

C. che il PGT vigente prevede che il conseguimento dell'obiettivo di cui sopra sia perseguibile previa approvazione di apposito Piano Attuativo (PA);

D. che il comparto di cui al presente PA (AUTR-P9) risulta, a seguito della redistribuzione fondiaria prevista dal PGT, costituito da due sub ambiti, di cui uno oggetto di trasformazione edilizia per l'attuazione del PdS (Piano dei Servizi) (mappali 277-165-166-167-168-169 del foglio 37) della superficie di 8.471,26 mq (Allegato 1 - rilievo geom. Michele Zorzi), in capo al Comune, e l'altro, in capo all'Attuatore, oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia per una volumetria di 12.706,89 mc (8.471,26 x 1,5 mc/mq) per l'attuazione del Piano delle Regole (mappali n. 441-442-443-445-446-448-449-451-452-454-455-456-458-459-460 del foglio n. 37, come da rilievo predisposto dal Geom. Michele Zorzi (all.3) avente un'identica superficie pari a mq 8.471,26);

E. che le aree sono gravate da vincolo paesistico-ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in forza di DM 14 Novembre 1962;

VISTI, per il comparto AUTR-P9

A. La proposta di Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata inizialmente al protocollo comunale al n. 4191 del 24/01/2022 e successivamente integrata come risultante dall'ultimo aggiornamento documentale in data prot. _____ ;

B. La deliberazione di Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il PGT

(Piano del Governo del Territorio);

C. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del PGT, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono pervenute n.1 osservazione la n. 148, che una volta accolta ha reso necessaria una redistribuzione delle aree destinate da un lato ai servizi e dall'altro alle residenze tra il Comune e Dica s.r.l.);

D. La deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il PGT;

E. La deliberazione di Giunta Comunale di rettifica cartografica n.

_____ del _____ immediatamente eseguibile;

F. L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14, e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e.i.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

TITOLO I: OBBLIGHI E DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per Lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.

2. L'Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a "qualsiasi titolo". Pertanto in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente Convenzione si trasferiranno anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del

Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore privato potranno essere estinte o ridotte, solo dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo avrà prestato, a sua volta, idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, a condizione che dette determinazioni siano finalizzate a tale specifico scopo e conformi alla stessa.

TITOLO II: REDISTRIBUZIONE DI AREE CON DELOCALIZZAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

ART. 3 REDISTRIBUZIONE DI AREE

1. In attuazione delle previsioni del PGT vigente, rimangono attribuiti a titolo gratuito al Comune di Desenzano del Garda i terreni individuati dai mappali 165-166-167-168-169-277 fg.37, di mq 8.471,26, come da rilievo eseguito dal geom. Michele Zorzi (all.1), di proprietà della società "Dica s.r.l.", per la localizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi. Conseguentemente all'Attuatore rimane attribuito a titolo gratuito, il terreno di cui ai mappali 441-442-443-445-446-448-449-451-452-454-455-456-458-459-460 del foglio n.37, come da rilievo predisposto dal geom. Michele Zorzi (all.3) di uguale superficie pari a mq 8.471,26, di proprietà del Comune di Desenzano del Garda, per la localizzazione delle previste trasformazioni urbanistiche ed edilizie, finalizzata all'insediamento residenziale previsto dal Piano, per una volumetria di mc 12.706,89 mc (8.471,26 x 1,5 mc/mq).

ART. 4 - LOCALIZZAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E PEREQUAZIONE

1. Il diritto edificatorio e gli obblighi conseguenti all'applicazione delle previsioni del Piano delle Regole con specifico riferimento all'art.32 delle NTA, sono da riferirsi, a seguito della redistribuzione di cui al precedente art. 3, ai mappali n. 441-442-443-445-446-448-449-451-452-454-455-456-458-459-460 del foglio n. 37 come da estratto del frazionamento del geom. Michele Zorzi (all.2) di proprietà dell'Attuatore. Il comparto a cui si riferisce la perequazione urbanistica è pertanto quello afferente al sub-ambito edificatorio del comparto generale AUTR-P9, meglio evidenziato negli elaborati planimetrici costituenti il PA.

TITOLO III: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

ART. 5 - QUADRO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI

1. Il presente Piano Attuativo interessa una superficie territoriale di mq 8.471,26.
2. Esso prevede la possibilità per l'Attuatore di realizzare sull'ambito AUTR-P9 un complesso di edifici con destinazione residenziale, di mq 4.235,63 di superficie lorda di pavimento, il tutto secondo gli indici ed i parametri di cui alle NTA del PGT vigente.
3. Il presente Piano Attuativo prevede le seguenti dotazioni con relative opere di urbanizzazione, il tutto come determinato in dettaglio nel successivo art.7:
 - a. Cessione di area e realizzazione di parcheggio pubblico per mq 98,13; vedasi elaborato grafico tavola 10 - tavola stereometrica e indicazioni delle dotazioni, come da Convenzione Urbanistica;
 - b. Cessione di area e realizzazione di marciapiede pubblico a servizio del parcheggio per mq 103,11; vedasi elaborato grafico tavola 10 - tavola stereometrica e indicazioni delle dotazioni, come da Convenzione Urbanistica;
 - c. Cessione di area e realizzazione di verde ambientale per mq 582,53; vedasi elaborato grafico tavola 10 - tavola stereometrica e indicazioni delle dotazioni, come da Convenzione Urbanistica;
 - d. Cessione di area e realizzazione collegamento stradale per mq 34,23; vedasi elaborato grafico tavola 10 - tavola stereometrica e indicazioni delle dotazioni, come da Convenzione Urbanistica;

Cessione totale delle aree sopra indicate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per **mq 818,00** vedasi elaborato grafico tavola 10 - tavola stereometrica e indicazioni delle dotazioni, come da Convenzione Urbanistica;
 - e. Opere d'urbanizzazione:
 1. Formazione di viabilità veicolare
 2. Formazione di parcheggio pubblico
 3. Realizzazione di verde di mitigazione paesistica ambientale
 4. Rete di approvvigionamento dell'energia elettrica

5. Rete di pubblica illuminazione
 6. Rete acquedotto
 7. Rete smaltimento acque nere
 8. Rete di smaltimento delle acque meteoriche
 9. Rete per l'approvvigionamento del Gas
 10. Pista ciclabile
- f. Realizzazione di rotonda tra via Pratomaggiore e via Innocenta

ART. 6 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI, CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE PER PUBBLICHE DOTAZIONI

1. Le dotazioni di aree pubbliche e le opere relative enumerate al precedente art. 5, comma 3, lettere a, b, c, d, e, ed f dovranno essere realizzate e messe a disposizione del Comune entro 36 mesi dal ritiro del permesso per costruire. La cessione delle aree a destinazione pubblica come sopra descritte avviene contestualmente alla presente Convenzione. Le aree di cessione risultano individuate dai mappali n. 441-443-448-451-453-459-460 del foglio di mappa 37, della superficie catastale di mq. 859,00, come da estratto del frazionamento redatto dal geom. Michele Zorzi (all.2), ma della superficie reale di mq. 818,00, come da rilievo redatto dallo stesso professionista (all.3)

2. Salvo quanto previsto dal successivo art. 7, tutte le eventuali opere, di cui all'art. 5, comma 3, lettera e ed f, dovranno essere iniziate entro 12 mesi dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale (e comunque conseguentemente alla messa a disposizione da parte del Comune delle aree e/o degli immobili interessati e necessari, ed approvato il progetto esecutivo da parte dei competenti Uffici Comunali) ed ultimate entro il termine massimo di mesi 36 dalla data del relativo Permesso di Costruire.

3. In ogni caso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità, contestualmente alla realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

4. Non verranno rilasciate agibilità degli edifici precedentemente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, afferenti gli edifici serviti dalle opere stesse.

5. In ogni caso tutti gli adempimenti prescritti dalla presente Convenzione, non altrimenti disciplinati, ivi compresa

Convenzione urbanistica afferente al Piano Attuativo AUTR-P9
Edifici per residenza - Via Innocenta

l'edificazione prevista, dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla firma della presente Convenzione.

6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione avverrà al momento della messa a disposizione delle opere di urbanizzazione, e comunque non oltre 90 giorni dal collaudo. Tale collaudo dovrà essere effettuato da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, il cui costo sarà a carico dell'Attuatore.

7. Tutte le responsabilità di legge inerenti la proprietà delle suddette opere di urbanizzazione, saranno in capo al Comune solo ed esclusivamente dalla data della stipula dell'atto di cessione delle stesse.

8. Il Comune prende atto che parte delle opere indicate al precedente art. 5 comma 3, lettere e ed f, ricadono su aree di proprietà dell'Amministrazione e ne autorizza la realizzazione, previa loro approvazione dagli Enti competenti e dagli Uffici della stessa Amministrazione.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (ORDINARIE E DI QUALITÀ AGGIUNTIVA) E LORO SODDISFACIMENTO

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'Attuatore sono individuate graficamente nelle tavole della Componente Edilizia del Piano Attuativo, nonché nella relazione tecnica generale così quantificate:

1 - DOTAZIONI ORDINARIE

A) Necessità di dotazioni ordinarie

Volume da progetto: 12.706,89 mc

N. abitanti= $12.706,89 \text{ mc} / 175 \text{ mc/ab} = 72,61$ abitanti;

necessità servizi minimi da reperire in loco: $72,61 \times 10 \text{ mq/ab} = 726,10$ mq;

necessità servizi di possibile monetizzazione: $72,61 \times 30 \text{ mq/ab} = 2.178,30$.

B) Modalità di assolvimento:

- cessione di aree con la realizzazione del parcheggio pubblico per mq.98,13; cessione di aree con la realizzazione del marciapiede per

Convenzione urbanistica afferente al Piano Attuativo AUTR-P9
Edifici per residenza - Via Innocenta

mq.103,11; cessione con la realizzazione di verde ambientale per mq.582,53; cessione di aree con la realizzazione di strada per mq.34,23 per un totale di **mq 818,00** reali e mq.859 catastali mappali 441-443-448-451-455-459-460 del foglio di mappa 37(vedasi all.2)superiore quindi alle necessità minime sopra determinate in mq 726,10;
- monetizzazione di aree per mancata cessione per una superficie di mq 2.086,43(pari a $12.706,89/175 \times 40 - 818.00$) al prezzo unitario di €/mq 200,00, per un ammontare di **€ 417.286,00**; come indicato al successivo punto 2 lettera C.

2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDARIA E MONETIZZAZIONE AREE

A) Fabbisogno

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato con tariffe vigenti:

Importo dovuto:

$12.706,89 \text{ mc} \times 29,75 \text{ €/mc}$ (€ 12,26 oneri primari + € 17,49 oneri secondari)= **€ 378.029,98**

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà comunque determinato in forza delle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.

B) Modalità di assolvimento:

- Realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio del comparto per un importo di €. 286.288,74, come riportato nel computo metrico allegato F del Piano Attuativo.
- Realizzazione di una rotonda fuori dal Piano Attuativo, richiesta dall'Amministrazione per meglio disciplinare il traffico nell'incrocio tra via Innocenta e via Pratomaggiore, per un importo di €. 92.027,24 come riportato nel computo metrico allegato F del Piano Attuativo.

Pertanto, la somma complessiva a carico dell'Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammonterà ad **€. 378.315,98** come riportato nel computo metrico allegato F e nel quadro economico allegato F1 del Piano attuativo.

Qualora gli Enti che agiscono in regime esclusivo (Enel, Telecom, Acque Bresciane, Italgas) richiedessero somme per la realizzazione delle reti di loro competenza, ad eccezione dei meri allacciamenti a carico delle singole unità immobiliari, che addizionate a €. 378.315,98 superassero la cifra di € 400.000,00, l'eccedenza sarà a carico dell'Amministrazione quale parziale contributo per la realizzazione della rotonda fuori dal Piano attuativo. L'eccedenza sarà comunque versata dall'Attuatore che la recupererà dalla decurtazione del contributo del costo di costruzione, dovuto per i Permessi di Costruire o per Scia alternative. Qualora in sede di collaudo l'ammontare delle opere di urbanizzazione realizzate dovesse risultare inferiore all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la Società proponente dovrà

versare al Comune l'eventuale differenza.

C) Modalità di versamento:

L'importo di monetizzazione delle aree standard di € 417.286,00 sarà versato dall'Attuatore nel modo seguente:

- € 104.326,00 alla firma della presente Convenzione;
- € 104.320,00 entro 6 mesi dalla stipula della convenzione;
- € 104.320,00 entro 12 mesi dalla stipula della convenzione;
- € 104.320,00 entro 18 mesi dalla stipula della convenzione.

A garanzia dei predetti pagamenti l'Attuatore, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, consegna all'Amministrazione Comunale polizza fideiussoria di pari importo, previa autorizzazione da parte di quest'ultima.

3 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

In sede di ritiro del permesso di costruire relativo agli edifici residenziali verrà corrisposto il contributo sul costo di costruzione secondo modalità e tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio.

L'Attuatore potrà richiedere la rateizzazione del contributo nei termini e con le modalità stabilite dalla legge.

Da tale contributo sarà detratta l'eventuale eccedenza ai 400.000 € a carico dell'Attuatore, come indicato nel precedente punto B) del comma 2 dell'art.7.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'Attuatore privato assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione riportate al precedente art.5 comma 3 lettere e ed f, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo e riassunte nel quadro economico riportato nell'allegato F1, e che saranno meglio precisati nei progetti esecutivi di cui all'articolo 11.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete dovranno essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002 n. 166, e degli articoli 34 e seguenti della Legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 26, e comunque in conformità a quanto imposto dagli Enti gestori.

3. Tutte le opere le cui installazioni comporteranno l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, dovranno essere collocate in modo che non

Convenzione urbanistica afferente al Piano Attuativo AUTR-P9
Edifici per residenza - Via Innocenta

comporteranno inquinamento da elettrosmog e comunque dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiederanno, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle disposizioni di cui al decreto legislativo 03 aprile 2006 n.152, e successive modifiche e integrazioni. La connessione relativa all'approvvigionamento idrico, fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore "Acque Bresciane"

5. L'Attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere afferenti alle reti energetiche sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne cureranno altresì la progettazione esecutiva ed il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere saranno soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione del presente articolo, l'Attuatore provvederà entro giorni 60 (sessanta) dalla sottoscrizione della presente Convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento

dell'intero comparto del Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. L'Attuatore provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente Convenzione.

4. Qualora alla stipula della presente Convenzione gli adempimenti di cui ai commi precedenti siano già stati effettuati e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 10 saranno ridotte di conseguenza.

5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si renderanno necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese dell'Attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- b) posti macchina interni al lotto ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- c) verde privato in genere, interno al lotto ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

2. Salvo diverso accordo con il Comune, tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, saranno eseguite contemporaneamente all'edificio e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 11 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e della rotonda dovranno essere coerenti con i progetti preliminari integranti il Piano Attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicheranno, in quanto compatibili, le disposizioni di cui alla normativa vigente in materia di lavori pubblici.

2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e della rotonda dovranno essere resi disponibili per le prescritte approvazioni entro mesi 6 (sei) dalla stipula della presente Convenzione. Essi dovranno essere forniti al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

3. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e della rotonda saranno redatti da tecnici abilitati individuati dall'Attuatore, a sua cura e spese e approvati dal Comune unitamente ai quadri economici, in coerenza con quelli di cui ai progetti preliminari. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune potrà, previa diffida notificata all'Attuatore, con la quale si concederà allo stesso un termine di 60 (sessanta) giorni per adempiervi, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dell'Attuatore.

4. I progetti dovranno essere redatti con riferimento al prezzario per le opere edili della Regione Lombardia, vigente all'atto della presentazione del progetto esecutivo.

5. Le opere di urbanizzazione e della rotonda all'interno e all'esterno del comparto saranno oggetto di scomputo dal dovuto in termini di oneri di urbanizzazione.

6. Il quadro economico, allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e della rotonda, dovrà essere coerente a quello preliminare allegato al Piano Attuativo. Esso costituirà riferimento economico non modificabile per la determinazione del valore delle opere di urbanizzazione, e per i relativi scomputi da quanto dovuto in termini di contributo di costruzione o da criterio di negoziazione, salvo eventuali

diversi importi che saranno richiesti dagli Enti che operano in regime di esclusiva come previsto dall'art.7 comma 2.

7. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della rotonda e prima del collaudo, i progetti esecutivi dovranno essere integrati, a cura dei direttori dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 38 del D.P.R. n. 207 del 05 ottobre 2010. Tali elaborati dovranno essere forniti al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo, del presente articolo.

8. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente Convenzione e saranno a carico dell'Attuatore.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione e della rotonda saranno eseguite direttamente dall'Attuatore a propria cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi che verranno approvati. Le opere saranno eseguite dall'Attuatore secondo le modalità della procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli art.57, comma 6 e 122 comma 8 del D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, e successive modifiche e integrazioni, e comunque secondo la disciplina vigente al momento della realizzazione delle opere. Le opere così realizzate verranno acquisite dal Comune, previo collaudo a cura di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale e a carico dell'Attuatore, a nulla rilevando l'importo del contratto d'appalto. L'obbligazione assunta con la presente Convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della rotonda si intenderà pertanto assolta mediante l'acquisizione al patrimonio comunale di dette opere, indipendentemente dall'esborso economico del soggetto Attuatore per la loro realizzazione. Il ribasso d'asta sarà da considerarsi economia per l'Attuatore.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere saranno eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Attuatore, ma contabilizzate ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, esse sono individuate e disciplinate

al precedente articolo 6.

3. Il collaudo delle opere di urbanizzazione e della rotonda verrà eseguito da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale e a carico dell'Attuatore.

4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione dovranno essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e, ove occorrerà, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46 e del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dell'Attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta ad **€. 378.315,98**. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per **€ 378.315,98** con scadenza fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

2. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico, da parte di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale e a carico dell'Attuatore, di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia sarà ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sarà stata regolarmente eseguita e sempre previo collaudo, anche parziale, e il Comune ne avrà accertato la regolare esecuzione.

3. La garanzia potrà altresì essere ridotta, su richiesta dell'Attuatore, quando avrà assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 9, e tale circostanza sarà adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa, debitamente quietanzati.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice

richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai comma precedenti, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, i danni derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'Attuatore di cui all'articolo 15, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive, compreso ogni onere che possa derivare all'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di interventi diretti, a seguito di inottemperanza ad eventuali ordinanze di ripristino ambientale, emanate nei confronti del soggetto attuatore.

6. La garanzia si estinguerà all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 13, comma2.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'efficacia dei permessi di costruire in qualunque forma sarà subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44, 46 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire, fatte salve le deduzioni degli importi assolti mediante la realizzazione di opere d'urbanizzazione.

2. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 7, comma 2, lettera b), gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Per tali costruzioni, comunque assentite prima del collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, sarà sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della rotonda previste dal piano.

ART. 15 - VARIANTI

Convenzione urbanistica afferente al Piano Attuativo AUTR-P9
Edifici per residenza - Via Innocenta

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005, sarà consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione, previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano, al di sotto del minimo di norma, la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non saranno considerate varianti e pertanto saranno sempre ammesse, purché siano conformi alle NTA del PGT così come modificate dal Piano Attuativo in variante ed, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione;
- b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto;

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, dovranno essere esplicitamente autorizzate con provvedimento espresso da parte dell'Amministrazione Comunale.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, per le quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che terrà conto di quanto già realizzato.

5. Le varianti non potranno comportare, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'articolo 6, salvo che ciò non dipenderà da comportamenti del Comune.

ART. 16 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, l'Attuatore privato presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione: le opere saranno collaudate da parte di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale e a carico dell'Attuatore.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provvederà al collaudo finale entro 1 (un) anno dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provvederà alla sua approvazione entro i successivi 6 (sei) mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intenderà reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non interverrà un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estenderanno all'accertamento della presenza e dell'idoneità delle dotazioni di cui all'articolo 7 della presente Convenzione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

4. In difetto il Comune, previa diffida all'Attuatore, potrà provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati a spese dell'Attuatore; tale adempimento resterà obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

5. Su richiesta dell'Attuatore potrà essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale. In tal caso per ogni collaudo parziale si procederà con le modalità di cui al comma 1, sempre a spese dell'Attuatore. Ai collaudi parziali non si applicherà la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2 del presente articolo.

ART. 17 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione sono cedute contestualmente alla presente Convenzione e sono individuate dalla particella n. 441-443-448-451-455-459-460 del foglio di mappa 37, nell'estratto del frazionamento redatto dal geom. Michele Zorzi e allegato alla Convenzione (all.2) per farne parte integrante e sostanziale, come indicate dal precedente art.6

2. Le aree sono cedute con le modalità previste dal precedente art. 6, e sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3. L'Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere

conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al Comune, qualora ciò si renderà necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resterà a carico dell'Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, comma 5, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata sarà trasferito al Comune medesimo.

3. Per gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, il Comune potrà avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto dagli elaborati grafici e di testo allegati alla delibera della Giunta Comunale.

2. Il progetto del Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e l'Attuatore, di comune accordo, stabiliscono che tali documenti, essendo allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali della Segreteria Comunale del Comune di Desenzano del Garda, individuabili univocamente e inequivocabilmente nella raccolta cronologica delle deliberazioni, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

3. Per tutta la durata della Convenzione l'Attuatore privato si

impegna a fornire al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro-interessati, un numero di tre copie complessive degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 20 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatore.

2. L'Attuatore sarà esentato dal pagamento di eventuali imposte rinvenienti dall'applicazione di materiale grafico raffigurante il progetto immobiliare in oggetto ed esposto sui manufatti di cantiere, sulle recinzioni e pannellature delle stesse

ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI, CONTROVERSIE E DISPOSIZIONI

1. L'Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

2. Le parti invocano l'applicazione dell'Imposta di Registro in cifra fissa in conformità all'art. 20 della Legge n. 10 del 28/01/1977 e dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli, trattandosi di Convenzione Urbanistica e di trasferimenti connessi ad essa in un contesto di assoluta neutralità e gratuità ai fini fiscali (vedi da ultimo la Risoluzione n. 68/E del 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale e Normativa), senza alcuna manifestazione di capacità contributiva

3. In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione della presente Convenzione, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il T.A.R. per la Lombardia.

4. Per quanto non previsto nella presente Convenzione valgono i principi generali degli ordinamenti, statale e regionale, in materia di edilizia e urbanistica

La convenzione occupa 20 pagine ed è stata da me, ufficiale rogante,

Convenzione urbanistica afferente al Piano Attuativo AUTR-P9
Edifici per residenza - Via Innocenta

compilata stampata e letta. I signori l'hanno letta e dichiarano di accettarla, avendola riscontrata pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me la sottoscrivono. I documenti allegati sono stati letti integralmente.

L'Attuatore

Per il Comune

Allegati

all.1 rilievo proprietà Dica

all.2 estratto del frazionamento del geom. Zorzi

all.3 rilievo aree comunali permutate