

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
(Provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI RECUPERO
DENOMINATO
“RI-VOLTA”
Via Castello n. 8 – Rivoltella d/G
RI-VOLTA s.r.l.

IL TECNICO REDATTORE:

Arch. ROBERTA ORIO

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

REPERTORIO N. -----RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA

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

regolante l'attuazione del PIANO DI RECUPERO

dell'edificio sito in via Castello n. 8 – fraz. Rivoltella del Garda,
di proprietà della soc. RI-VOLTA SRL

consistente nella demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti (art. 27, comma1, lett. d, della L.R. 12/2005)
secondo le destinazioni d'uso e modalità del Piano di Governo del Territorio vigente approvato con delibera del
Consiglio Comunale n. 13 del 24.03.2017

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di, in,
in via, innanzi a me dottor, Notaio in
iscritto presso il Collegio Notarile di, previa concorde rinuncia all'assistenza
dei testimoni con il mio consenso, sono comparsi davanti a me i signori:

MORI LUCA, nato a Desenzano del Garda il 06 aprile 1965, c.f.: MROLCU65D06D284T,
residente a Desenzano del Garda (BS) in via F. Deder n. 32, quale Amministratore Unico della
ditta RI-VOLTA SRL, con sede in Desenzano del Garda (BS) via F. Deder n. 32, c.f.:
04189820980 e P.IVA 04189820980

ed il signor nato a il in
qualità di rappresentante del Comune di Desenzano del Garda (c.f. 00575230172), **in qualità di
dirigente dell'area servizi al territorio ed in forza dello Statuto comunale e del provvedimento
Sindacale n.1 del 25.01.2005**, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di
Desenzano del Garda in Via Carducci, 2,
persone della cui identità personale sono certo:

STIPULANO IL SEGUENTE ATTO

PREMESSO:

- a) che la società RI-VOLTA SRL, di seguito per brevità chiamata "ditta attuatrice", con sede in Desenzano del Garda (BS), in via F. Deder n. 32, è proprietaria del compendio immobiliare

individuato al foglio n. 24 NCTR del Comune di Desenzano del Garda con i seguenti mappali:

- mapp. 49 sub. 6 graffato con mapp. 56 sub 1
- mapp. 372 sub. 1
- mapp. 372 sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 6

b) che la ditta attuatrice ha presentato in data domanda, registrata al numero di protocollo generale, tendente ad ottenere l'approvazione del Piano di Recupero sulla base di un progetto urbanistico-edilizio in conformità alle prescrizioni dell'art. 30.6.10 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Desenzano del Garda *“L'Amministrazione Comunale potrà considerare ‘zone di recupero’ ai sensi della Legge 457/78 e valutare proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati. Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e le finiture di cui al punto 30.5 ‘criteri operativi di tutela’ delle presenti norme. I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai ‘parcheggi primari’.*

c) che progetto prevede la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con destinazione residenziale e spazi accessori, con i seguenti parametri:

Stato di fatto: volumetria totale edificio	mc 1.314,71
S.L.P. garage	mq 87,80

Progetto: volumetria residenziale	mc 1.272,12
S.L.P. garage	mq 87,80

d) che gli edifici sono individuati dal PGT vigente come “NAF - art. 30 NTA” (mapp. 49 e mapp. 372 sub 1/parte) e in “Ambiti ad alta incidenza di verde privato – art. 35 NTA” (mapp. 372 sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6);

e) che il compendio ricade in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – art. 136 “Vincolo ambientale bellezze di insieme”;

f) che il progetto di Piano di Recupero, redatto dall'Arch. Roberta Orio, è risultato conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;

g) che il Piano di Recupero 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 dagli artt. 14 e 25, comma 8 bis, della legge regionale 11.03.2005 n. 12 e sue successive modificazioni;

h) che, per il recupero di predetti immobili ditta attuatrice ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO E ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI

1. La ditta attuatrice è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, ad assumere a propria cura e spese gli oneri e obblighi relativi alla presente convenzione che la ditta attuatrice si impegna a sottoscrivere entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione finale del Piano di Recupero, come appresso specificato.
2. Il Sindaco del Comune di Desenzano del Garda autorizza la ditta attuatrice a recuperare gli immobili descritti in premessa secondo quanto indicato nel Piano di Recupero “Ri-Volta” approvato e costituito dagli elaborati allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. del

- tavola 01 – inquadramento cartografico;
- tavola 02 – analisi tipologica del compendio;
- tavola 03 – rilievo del compendio: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 04 – rilievo del compendio: piante;
- tavola 05 – rilievo del compendio: prospetti e sezioni;
- tavola 06 – rilievo fotografico piano terra;
- tavola 07 – rilievo fotografico piano primo;
- tavola 08 – rilievo fotografico piano secondo;
- tavola 09 – dimostrazione analitica superfici e volumi;
- tavola 10 – stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 11 – stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021: piante;
- tavola 12 – stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021: prospetti e sezioni;
- tavola 13 – progetto di P.R.: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 14 – progetto di P.R.: piante;

- tavola 15 – progetto di P.R.: prospetti e sezioni;
- tavola 16 – raffronto stato di rilievo e progetto di P.R.: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 17 – raffronto stato di rilievo e progetto di P.R.: piante;
- tavola 18 – raffronto stato di rilievo e progetto di P.R.: prospetti e sezioni;
- tavola 19 – raffronto stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021 e progetto di P.R.: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 20 – raffronto stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021 e progetto di P.R.: piante;
- tavola 21 – raffronto stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021 e progetto di P.R.: prospetti e sezioni;
- tavola 22 – adeguamento L.N. 13/89 e L.R. 6/89 | cadute dall'alto | fotovoltaico;
- tavola 23 – fotoinserimento del progetto;
- tavola 24 – render del progetto;
- tavola 25 – schema di classificazione;
- schema di convenzione urbanistica;
- relazione paesaggistica;
- relazione tecnica;
- relazione geologica-geotecnica;
- preventivo ammissione allo scarico Acque Bresciane.

Art. 3 – DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO, DATI DEL PIANO DI RECUPERO, RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'intervento oggetto di Piano di Recupero interessa in particolare l'edificio individuato dal mapp. 49 del fg. 24. Trattandosi di edificio vetusto ora soggetto al rispetto di normative energetiche particolarmente rigide (intervento di energetico di primo livello per cui l'edificio deve rispettare i criteri nZEB), nonché soggetto ad adeguamenti in merito all'accessibilità (vano ascensore), le indagini geologiche preliminari nonché le valutazioni strutturali e tecnologiche delle murature esistenti, hanno evidenziato una pessima condizione sotto l'aspetto antisismico, con murature e solai non coesi e non in grado di sopportare interventi invasivi di adeguamento antisismico. Per questo motivo si rende necessaria la demolizione della maggior parte della struttura esistente, mantenendo il solo prospetto lungo via Castello nel quale verranno adeguate le aperture. In concomitanza con l'intervento di demolizione, dovendo impostare le nuove strutture almeno a – 2.50 m sotto il piano di campagna, si prevede la realizzazione di un piano interrato parzialmente eseguito in proiezione all'edificio esistente e parzialmente ad interessare la zona del piazzale di collegamento tra i vari corpi di fabbrica; nel piano interrato verranno collocati spazi accessori alla residenza. Il Piano di Recupero si rende necessario proprio per consentire un intervento edilizio di quinto livello di cui all'art. 30.6.5 delle NTA del PdR del PGT del Comune di Desenzano del Garda.
2. I dati relativi al Piano di Recupero ed alla edificabilità sono i seguenti:

- a) volume residenziale esistente (rif. Tav. 09 vol. A+B+C+I+L): mc 910,67
- b) volume magazzino esistente (rif. Tav. 09 vol. D+E+F): mc 223,54
- c) volume portico esistente (rif. Tav. 09 vol. G): mc 150,96
- d) volume pollaio esistente (rif. Tav. 09 vol. H): mc 29,54
- e) volume totale esistente: mc 1.314,17
- f) volume di progetto: mc 1.272,12
- g) destinazione di progetto: residenziale
- h) abitanti teorici edificio esistente (150 mc/abitante):
 $mc\ 1.272,12 \div 150 = 8,48\ abitanti$
- i) abitanti teorici di progetto (175 mc/abitante):
 $mc\ 1.272,12 \div 175 = 7,27\ abitanti$
- j) standard medio già assolto da edificio esistente: mq/abitante 26,50
- k) standard medio previsto nel PGT vigente: mq/abitante 40,00
- l) standard già assolti da edificio esistente: $ab\ 8,48 * 26,50\ mq/ab = mq\ 224,72$
- m) standard di progetto: $ab\ 7,27 * 40,00\ mq/ab = mq\ 290,80$
- n) costo di monetizzazione standard € 300/mq
- o) standard da monetizzare per differenza: $mq\ 290,80 - mq\ 224,72 = mq\ 66,08$
- p) importo monetizzazioni: $mq\ 66,08 * € / mq\ 300,00 = €\ 19.824,00$

3. Tutte le opere previste nel Piano di Recupero 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 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

1. L'attuazione del Piano di Recupero "Ri-Volta" avverrà in conformità alle previsioni del PGT, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle norme di attuazione del piano di recupero, nonché agli elaboratori a firma dell'Arch. Roberta Orio

costituenti il piano di recupero stesso approvati con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. del

2. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione, i proponenti possono presentare la domanda per ottenere il permesso di costruire (PdC) o la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
3. In sede di rilascio dei titoli abilitativi potranno essere consentite modificazioni alla distribuzione interna, che non alterino le destinazioni d'uso e gli standard urbanistici oggetto di monetizzazione.

Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Trattandosi di intervento in ambito completamente urbanizzato, non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri.

Art. 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. La ditta attuatrice 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 (D.G.C. 31 del 04.02.2020) e per la destinazione residenziale e tipologia dell'intervento previsti risulta il seguente:

destinazione residenziale:

per urbanizzazione primaria: $mc\ 1.272,12 \times €\ 2,95 = €\ 3.752,75$

per urbanizzazione secondaria: $mc\ 1.272,12 \times €\ 7,00 = €\ 8.904,84$

per costo di costruzione: da determinare in base al D.M. 10/05/1977

2. Per il ritiro del PdC n. 24092 del 23/11/2021, per il quale non sono stati eseguiti i lavori, sono già stati versati in data 03/12/2021 € 779,63 oltre ad € 21.382,47 già versati in data 06/03/2009 per il rilascio del PdC n. 13.889/08, per un totale, già versato al Comune di Desenzano del Garda, di € 22.162,10 che andranno dedotti all'importo totale del contributo di costruzione da corrispondere al Comune di Desenzano del Garda per l'attuazione del Piano di Recupero "Ri-Volta"

Art. 7 – TEMPI E MODALITA' DI ESECUZIONE

1. La presente convenzione scadrà al termine di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di approvazione del Piano di Recupero, salvo che le parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino per prorogarla o rinnovarla, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Art. 8 – CESSIONE AREE ED OPERE

1. Non è prevista la cessione di aree od opere di urbanizzazione.

Art. 9 – MONETIZZAZIONE

1. E' prevista la monetizzazione degli standars pari ad una superficie di mq 66,08 (sessantasei/08) per un importo di €300/mq (trecento/00) pari ad € 19.824,00, somma questa che viene versata al Comune di Desenzano del Garda contestualmente alla firma della presente convenzione, il tutto come risulta dalla quietanza n. del rilasciata dalla Tesoreria del Comune

Art. 10 – SPESE E BENEFICI FISCALI

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della ditta attuatrice che chiede l'applicazione del trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n.666 oltre all'applicazione di tutti gli altri eventuali benefici; in particolare saranno a carico della ditta attuatrice le spese relative per i frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali.
2. La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione dovrà essere fatta a cura e spese della ditta attuatrice.

Art. 16 - DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti in materia.
2. Si richiamano in particolare, la legge 17/08/1942, n. 1150, il D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, la legge regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, la legge 28/02/1985, n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazioni alle citate leggi.
3. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere la presente convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, con l'esonero per lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto, li

LA DITTA ATTUATRICE

PER IL COMUNE

- RI-VOLTA SRL
