

PIANO ATTUATIVO “ALIVI” IN VARIANTE AL PGT

VIA GUGLIELMO MARCONI, 51 DESENZANO D/G

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Adottato con deliberazione Giunta Comunale n. in data

Approvato con deliberazione Giunta Comunale n. in data

Repertorio N. _____ Raccolta N. _____

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO "ALIVI" IN VARIANTE AL PGT DENOMINATO "ALIVI"

AREA SITA IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 51 DI PROPRIETA' DELLA ALIVI S.r.l.- AMBITO DC DISTRIBUTORE
CARBURANTI E MD AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'

L'anno duemilaventicinque (2025) nel mese di il giorno, nel mio studio in, avanti a me Dr., Notaio in Brescia, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di....., sono presenti i signori:

A –, nato a (....) il giorno, residente a (BS) in vian. .. e domiciliato per la carica presso la sede municipale sotto precisata, il quale interviene al presente atto esclusivamente in rappresentanza e quindi in nome e per conto del "COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA" con sede in Desenzano del Garda (BS), via Carducci n. 4, codice fiscale e partita I.V.A., a quanto sotto autorizzato ai sensi dell'art dello Statuto del predetto Comune (adottato dal Consiglio comunale nella seduta del con deliberazione n.) nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi al Territorio nominata con Decreto Sindacale n. 11 del 03/06/2019, esecutiva ai sensi di legge, documento che in copia digitale conforme e originale analogico si allega al presente atto sotto le lettere "A", "B" E "C" (in appresso denominato "Comune");

B – Giancarlo Belleri, nato a Brescia (BS), l'8 agosto 1972, Codice Fiscale BLLGCR72M08B157S, domiciliato per la carica presso la società di seguito precisata, nella sua qualità di Amministratore Delegato per conto ed in rappresentanza della ALIVI S.r.l. con sede in via Sostegno, 6b 25124 Brescia (BS), codice fiscale partita I.V.A. 04266240987 (in appresso denominato "Attuatore" od anche "ALIVI S.r.l. Attuatrice");

Detti costituiti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dispensano dalla lettura di ogni e qualsiasi allegato alla presente convenzione, dichiarando di averne presa esatta conoscenza prima della sottoscrizione e formulano, innanzitutto, le seguenti

Premesse:

1. L'area interessata dalla presente convenzione è interamente di esclusiva proprietà della Società ALIVI ed è sita nel Comune di Desenzano del Garda, in via Guglielmo Marconi, 51 e contraddistinta e catastalmente identificata al N.C.T. Foglio 13, particella 59, sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

2. L'area sopra descritta è inserita nel P.G.T. vigente in Ambito DC e MD.

3. L'area indicata è così identificata:

- – a nord: via Guglielmo Marconi;
- – a est: ragioni di cui al Foglio 13 particella 62;
- – a sud: ragioni di cui al Foglio 13 particella 216 e 120;
- – a Ovest: ragioni di cui al Foglio 13 particelle 120 e 404.

4. Nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta, risulta urbanisticamente classificata come segue:

- DC Ambito Urbano Distributore di Carburanti, Art. 43 NTA del PDR del PGT VIGENTE
- MD Ambito Urbano Residenziale di media densità, Art. 32 NTA del PDR del PGT VIGENTE

5. È intenzione dell'attuatore, intervenire su questo lotto per riqualificarlo sul piano urbanistico ed edilizio, attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti dal carattere fatiscente, per costruire un nuovo organismo in parte commerciale–direzionale e in parte residenziale.

6. L'Amministrazione comunale interpellata ha riscontrato la richiesta e si è resa disponibile alla valutazione del Piano Attuativo in variante al PGT vigente per la trasformazione in un unico ambito MD dell'area, sopprimendo l'ambito DC dato che la stazione di rifornimento ormai dismessa da tempo e abbandonata in stato di forte degrado, non è compatibile con le destinazioni d'uso funzionale di una via centrale ad altissima densità di traffico soprattutto nei mesi in cui il turismo è particolarmente intenso.
7. L'opera prospettata, seguirà la procedura di attuazione del piano attuativo in variante al PGT vigente, non conforme;

Va precisato che l'opera prevede il consenso per l'applicabilità delle monetizzazioni per il raggiungimento delle quote di Standard.

Il Piano Attuativo N.... è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.del , in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i. VISTE:

- A) La domanda di approvazione della proposta Piano Attuativo n.....con i relativi elaborati di progetto in data..... prot. N 0...../..... ed assunta al protocollo comunale al n..... del..... e s.m.i.;
- B) La deliberazione della Giunta Comunale n.in data, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo n.....;
- C) la delibera della Giunta Comunale n.in data, esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo medesimo, (in presenza di osservazioni) esaminando le osservazioni formulate ed esprimendo le relative controdeduzioni .

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il Comune di Desenzano del Garda e la Alivi s.r.l.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 1.1 Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 1.2 Gli elaborati di riferimento sono depositati agli atti presso l'Ufficio tecnico Comune di Desenzano del Garda.
- 1.3 La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Desenzano del Garda e la Società ALIVI S.r.l., proprietaria dell'area oggetto dell'intervento convenzionato ed attuatrice degli obblighi convenzionali.
- 1.4 Il Piano attuativo delle aree indicate in premessa è stato approvato in conformità alle previsioni del PGT vigente, e gli interventi in esso previsti verranno realizzati alle condizioni stabilite nella presente convenzione nonché in conformità alle previsioni delle tavole grafiche agli atti dell'Ufficio tecnico Comune di Desenzano del Garda.
- 1.5 L'ambito oggetto del Piano ha una consistenza di ;

SF complessiva AMBITO	mq	1.988,85
AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ (ART.32)	mq	914,50
DISTRIBUTORE DI CARBURANTI (ART.43)	mq	1.074,35

metrature incluse nel Foglio 13, particella 59, sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, il tutto concorre a determinare la Superficie Territoriale di **1.988,85 mq.**

1.6 La realizzazione dell'intervento descritto nel Piano Attuativo sarà attuata in un unico intervento autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n. ... del

1.7 Relativamente ai **PARAMETRI URBANISTICI**, oltre a quanto definito dalle NTA del PGT vigente ovvero ::

- - SUPERFICIE TERRITORIALE 1.988,85 mq
- - DESTINAZIONE URBANISTICA: MD Art. 32
- - ALTEZZA MASSIMA 10,0 m
- - DISTANZE DA CONFINE 5,0m
- - DISTANZE DA STRADE 10,0m
- - DISTANZE TRA FABBRICATI 10,0 m
- - SUPERFICIE COPERTA MASSIMA 50%
- - PERMEABILITA' MINIMA 30%

Si rimanda a quanto determinato nella citata **Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024** (avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.) in relazione alla consistenza dell'intervento, ovvero ;

VOLUME (mc 3.597,00)		
PROGETTO pari a mc 3.597,00 (< mc 4.147,89 volume complessivo esistente) di cui:		
a destinazione RESIDENZIALE	VOLUME	mc. 2.106,00
a destinazione commerciale DIREZIONALE	VOLUME	mc. 1.491,00
SLP (mq 1.199,00)		
PROGETTO pari a mq 1.199,00 di cui:		
di cui a destinazione RESIDENZIALE	SLP	mq. 702,00
di cui a destinazione COMMERCIALE-DIREZIONALE	SLP	mq. 497,00
STANDARD URBANISTICO PER LA RESIDENZA:		
PGT vigente: mc 2.106,00 x 40 mq/ab : 175 mc/ab = ante intervento: mc 2.106,00 x 26,5 mq/ab : 150 mc/ab = differenza sup. standard da monetizzare (monetizzabile al 100%)	mq 480,00 in detrazione - <u>mq 371,00</u> mq 109,00	
STANDARD URBANISTICO PER IL DIREZIONALE/COMMERCIALE:		
100% della SLP (monetizzabile al 100%)	mq 497,00	
STANDARD AGGIUNTIVO DI QUALITÀ 100% DELLA SLP	mq 497,00	

1.8 L'a Società ALIVI S.r.l. proprietaria attuatrice si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento

degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Desenzano del Garda; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Desenzano del Garda dalla data di stipulazione per atto pubblico.

1.9 Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

1.10 Per le opere che dovranno essere eseguite nell'ambito del presente Piano attuativo, dovrà essere richiesto il Permesso di Costruire.

Articolo 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE, ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

Non essendo previste opere di urbanizzazione, né cedute e né asservite all'uso pubblico, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto interamente è calcolato in base alle tariffe comunali vigenti al momento della presentazione/rilascio del Permesso di Costruire.

L'importo dovuto per il costo di costruzione sarà determinato in base alla tariffa vigente al momento della presentazione/rilascio del titolo edilizio.

Articolo 4 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD E MONETIZZAZIONE

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio le aree per attrezzature e servizi pubblici, quantificate in complessivi mq 606,00, distinti in mq 109,00 per la destinazione residenziale e in mq 497,00 per la destinazione direzionale/commerciale, sono completamente monetizzabili al prezzo unitario di €/mq 300,00, per un ammontare complessivo pari a **€ 181.800,00**, da versare contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Articolo 5 - QUOTA DI SOSTENIBILITA' AI SENSI DELL'ART. 8.1.5 DELLE NTA DEL PIANO DEI SERVIZI

Ai sensi dell'art 8.1.5 della N.T.A. del Piano dei Servizi al piano attuativo è previsto il riconoscimento di una quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, prevista per le previsioni di trasformazione, che per la componente terziaria commerciale equivale a n. 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, che nel caso in progetto, in base alle tariffe allegate alla deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 12/03/2024, risulta pari a complessivi **€ 35.791,45** (= mq 497,00 x €/mq 48,01 x 1,5) da versare contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Articolo 6 – OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE

La Società ALIVI S.r.l. proprietaria attuatrice si impegna a realizzare le opere di mitigazione a verde, così come descritte nella **TAV. 27** e nella **Relazione opere a verde di mitigazione**, allegate alla presente Convenzione e parte integrante della stessa. Si impegna altresì ad assicurare il pieno attecchimento delle specie previste con la sostituzione di eventuali fallanze, che dovessero verificarsi entro 3 anni dalla messa in dimora

Articolo 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

7.1 Le parti prendono atto che il Piano Attuativo ha validità di 5 (cinque) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione;

7.2 La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 30 giorni dalla data di approvazione definitiva della delibera di cui al comma 1.

Articolo 8 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 9 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

9.1 Il progetto di piano attuativo n.....è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch. Stefano Baldoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al n. 2182 ed è costituito dai seguenti elaborati:

A) ELABORATI GRAFICI:

- **PA 01** INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTO
- **PA 02** VERIFICA PARAMETRI_DIMOSTRAZIONE LOTTO
- **PA 03** RILIEVO – PLANIALTIMETRICO e INDIVIDUAZIONE AMBITI
- **PA 04** RILIEVO - PIANTA PIANO TERRA
- **PA 05** RILIEVO - PIANTA PIANO TPRIMO
- **PA 06** RILIEVO - PIANTA PIANO SECONDO e PROSPETTO NORD
- **PA 07** RILIEVO - VERIFICA PARAMETRI_SLP e VOLUME
- **PA 08** DEMOLIZIONI - PLANIMETRIA
- **PA 09** DEMOLIZIONI - PIANTA PIANO PRIMO, SECONDO E PROSPETTO
- **PA 10** PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE
- **PA 11** PROGETTO – PIANO INTERRATO
- **PA 12** PROGETTO – PIANO TERRA – **AGG 01** del 21-01-2026
- **PA 13** PROGETTO – PIANO PRIMO
- **PA 14** PROGETTO – PIANO SECONDO
- **PA 15** PROGETTO – COPERTURA
- **PA 16** PROGETTO – PROSPETTI MORD ed EST
- **PA 17** PROGETTO – PROSPETTI OVEST e SUD
- **PA 18** PROGETTO – SEZIONI A.A e B-B
- **PA 19** PROGETTO – L. 13/89
- **PA 20** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – Sup. Coperta SLP
- **PA 21** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – Superficie parcheggi pertinenziali residenziale e commerciale / direzionale - Salvaguardia e potenziamento del verde
- **PA 22** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – - Superficie drenante e impermeabile
- **PA 23** PROGETTO – RETE ACQUE METEORICHE e ACQUE NERE
- **PA 24** PROGETTO – MAQUETTE E QUADRO MATERICO
- **PA 25** PROGETTO – FOTOINSERIMENTI
- **PA 26** PROGETTO – FOTOINSERIMENTI

- **PA 27** PROGETTO – OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE
- **ALL_A** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI PARCHEGGI
- **ALL_B** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI COPERTA ED SLP
- **ALL_C** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI PERMEABILI-IMPERMEABILI-VERDE

B) ELABORATI TESTUALI:

- MODULO DI PRESENTAZIONE REVISIONE PIANO ATTUATIVO
- PROCURA ALIVI_BALDONI
- RELAZIONE TECNICA – **AGG 01** del 21-01-2026
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- INT - RELAZIONE OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA composta da:
 - VAS 01 - RAPPORTO AMBIENTALE
 - VAS 02 – SINTESI NON TECNICA
 - VAS 03 – ALLEGATO E - VINCA
- RELAZIONE ACUSTICA RELAZIONE IMPATTO
- INVARIANZA_Relazione
- INVARIANZA_Modulo E
- RELAZIONE GEOLOGICA
- DICHIARAZIONE VVF
- DICHIARAZIONE TEMATICA RISPARIMIO ENERGETICO (LR. 13/2014 e succ. modifiche)

Articolo 10 – CONTROVERSE

10.1 Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – sezione di Brescia.

10.2 In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 c.c. , l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto, li

L'attuatore

Società ALIVIS.r.l.

.....

Per il Comune di Desenzano del Garda

.....