

Comune: Desenzano d/G



Progetto: **P.R. "MONTE ALTO" IN VARIANTE AL P.G.T. PER RECUPERO EDIFICI ESISTENTI CON REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO UFFICI DIREZIONALI siti in Via Monte Alto**

Committente: **VEZZOLA SPA**
via Mantova 39 Lonato d/G (BS) 25017 P.IVA 00636510984 C.F. 01547140176

Proprietà: **VEZZOLA SPA**

Titolo elaborato: **Schema di convenzione urbanistica**

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------|--------------|
| Progettista | Arch. Sara Sigurta' Geom. Matteo Sigurta' | Consulenti: | |
| Collaboratori: | Arch. Valentina Rosola | | |
| Scala disegni | Data | Elaborato | eseguito da |
| | 14/04/2023 | E08 | |
| | 15/09/2023 | | RV |
| Commessa n. | | Verificato da | Approvato da |
| 47.07 | 2 | | |
| nome file 47.07. INT 07-24.pln | 3 | | |
| | 4 | MS | MS |

**BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI RECUPERO ATTUATIVO IN
VARIANTE AL PGT ai sensi del comma 5, Art. 14 - L.R. 12/2005 "PR MONTE
ALTO"**

REPUBBLICA ITALIANA

Il ____/____/____ in _____, nel mio studio innanzi a me dott. _____, notaio iscritto al ruolo del distretto notarile di _____, residente in _____, con studio in via _____ n. ___,

SONO PRESENTI I SIGNORI

1) DOTT. , domiciliato per la carica rivestita presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente dello Sportello di Unico per l' Edilizia, nominato con provvedimento del Sindaco di n. del e pertanto in legale rappresentanza del "..... – (di seguito "Comune" – Cod. Fisc. in forza della Delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ ;

2) VEZZOLA SPA con sede in Lonato del Garda (BS), via Mantova n. 39 Lonato del garda (BS) iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia con il Codice Fiscale 01547140176, in persona del presidente consiglio di amministrazione sig. Giovanni Vezzola, nato a Desenzano del Garda (BS) il 19/11/1940 e residente in Desenzano del Garda (BS) via Monte Modrignolo n. 1, munito di tutti i necessari poteri per la stipula del presente atto.

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

*** che la società "VEZZOLA SPA" interviene in qualità di proprietario dei terreno censiti all'agenzia del territorio del comune di Desenzano del Garda al foglio n.32 mappale 15;

*** che ai sensi del comma 5 art. 14 della L.R. 12/2005, l'intervento può essere subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero Attuativo in variante;

*** che il progetto redatto dall'architetto Sara Sigurtà e dal geom. Matteo Sigurtà è risultato in variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;

*** Che il Piano di Recupero in variante è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS come da decreto di esclusione redatto in data e che in seguito alla prima conferenza dei servizi il Piano di Recupero in variante veniva stato sottoposto a VAS;

*** Che in data con protocollo..... veniva redatto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità precedente parere motivato alla VAS favorevole condizionato;

*** Che la società "VEZZOLA SPA" in data con protocollo..... Inoltrava gli elaborati grafici e descrittivi della componente progettuale edilizia urbanistica che recepivano le prescrizioni fatte dagli enti;

*** che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Recupero Attuativo in variante con deliberazione n. in data;

*** che il Piano di Recupero Attuativo in variante è stato approvato in via definitiva con

delibera del Consiglio Comunale n. in data; *** che il committente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO
SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse sono parte integrante della presente convenzione urbanistica.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
3. Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la stessa si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti dei comuni e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già presentate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o -ridotte se non dopo che il successivo aventure causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già rilasciate.

**ART. 2 AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE IL PIANO DI RECUPERO ATTUATIVO
IN VARIANTE DENOMINATO "MONTE ALTO"**

Il "COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA" autorizza la società "VEZZOLA SPA" ad attuare il Piano di Recupero Attuativo in variante denominato "PR MONTE ALTO." secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. del/..../....:

Elaborati:

| NUMERO | TIPO | PROG. | REV. | Nome Elab. | Descrizione |
|--|-----------|-------|------|--------------|--|
| MODULISTICA DOCUMENTI | | | | | |
| 1 | 0 | 001 | 000 | | Richiesta approvazione P.R. "Monte alto" |
| 2 | 0 | 001 | 000 | | Versamento 480 euro |
| 3 | 0 | 001 | 000 | | Marca da bollo 16 euro |
| COMPONENTE AMBIENTALE | | | | | |
| 4 | A | 00 | 002 | A-00 | Elenco elaborati |
| 5 | A | 01 | 001 | A-01 | Rapporto ambientale ed allegato |
| 6 | A | 02 | 000 | A-02 | Sintesi non tecnica |
| COMPONENTE PROGETTUALE EDILIZIA E URBANISTICA | | | | | |
| 7 | E | 01 | 002 | E-01 | Relazione tecnica |
| 8 | E | 02 | 002 | E-02 | Inquadramento generale su ortofoto, estratti PGT ed estratto catastale, |
| 9 | E | 03 | 002 | E-03 | Rilievo planimetrico , doc. fotografica e tavola con volumi approvati |
| 10 | E | 04 | 002 | E-04 | Planimetria generale di progetto con sezioni tipo e calcolo Aree Standard |
| 11 | E | 05 | 002 | E-05 | Planimetria generale di progetto opere di urbanizzazione private e particolari costruttivi |
| 12 | E | 06 | 002 | E-06 | Planimetria generale di progetto opere a verde e mitigazione ambientale |
| 13 | E | 06a | 001 | E-06a | Relazione paesaggistica, Inserimenti ambientali |
| 14 | E | 07 | 002 | E-07 | Dichiarazioni tecniche e visure catastali |
| 15 | E | 08 | 002 | E-08 | Schema di Convenzione Urbanistica |
| COMPONENTE PAESISTICA | | | | | |
| 16 | EP | 01 | 001 | EP-01 | Piano di contesto_Relazione |
| 17 | EP | 02 | 001 | EP-02 | Piano di contesto_Rilievo vegetazione |
| 18 | EP | 03 | 001 | EP-03 | Piano di contesto_Progetto Mitigazioni |
| COMPONENTE GEOLOGICA | | | | | |
| 19 | E | 10 | 002 | E-10 | Relazione di fattibilità geologica e geotecnica |
| 20 | | | 001 | <u> </u> | Allegato E |
| COMPONENTE ACUSTICA | | | | | |
| 21 | E | 11 | 002 | E-11 | Relazione di Impatto Acustico |
| COMPONENTE IDRUAULICA | | | | | |
| 22 | E | 12 | 002 | E-12 | Relazione di invarianza idraulica |
| 23 | | | 000 | <u> </u> | Allegato 1 |

ART. 3 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti nei punti successivi del presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà essere sottoscritta entro 12 (dodici) mesi dalla vigenza del Piano di Recupero.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree di proprietà dell'attuatore privato deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse e comunque entro 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire e/o prima della richiesta di segnalazione certificato di agibilità.
3. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dal presente atto, tutti gli adempimenti prescritti da questo, non altrimenti disciplinati, dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

ART. 4 DATI DELL'INTERVENTO

I dati relativi al Piano di Recupero Attuativo in variante sono i seguenti:

- superficie territoriale: m² 11.864,44;
- S.L.P. esistente : m² 1.489,20;
- S.L.P. di progetto: m² 1.489,20;

- STANDARD URBANISTICO ai sensi del piano dei servizi (elaborato PS01A)
- destinazione componente terziaria commerciale:
mq 1.489,20 x 100% = mq 1.489,20 (standard urbanistico previsto come monetizzazione)

ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA , ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE

1. Non essendo previste opere di urbanizzazione ne cedute e ne asservite all'uso pubblico, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto interamente ed è

calcolato in base alle tariffe allegate alla deliberazione della Giunta comunale n. 76 del 12/03/2024

2.Oneri urbanizzazione primaria dovuti al Comune di Desenzano del Garda:

destinazione di progetto: terziari (uffici direzionali)

nuova costruzione m² 1.489,20 x €/m² 76,11 = € 113.343,01

3.La determinazione del costo di costruzione verrà determinata in sede di presentazione/rilascio del titolo edilizio applicando la percentuale del 10% sul totale del computo metrico estimativo delle opere.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DA SOGGETTI CONCESSIONARI, AFFIDATARI, O GESTORI DI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O PRIVATE PER LA PRESTAZIONE DEI SERVIZI A RETE

1. Gli allestimenti relativi alle reti energia elettrica, telecom e le opere relative alle reti di smaltimento delle fogne nere, sono riservati ai soggetti concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete cui in epigrafe, tutte le spese saranno a carico esclusivo del soggetto attuatore compreso eventuali lavori accessori che l'ente potrebbe richiedere.

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime del presente atto e pertanto da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore le opere interne al lotto privato:

- a) eventuali strade e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previste come aree pubbliche o di uso pubblico, dal progetto esecutivo o dalle tavole del Piano di Recupero, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o d'uso pubblico;
- b) passaggi pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni (parcheggio lato est previsto in progetto);
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime del presente atto, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E ONERI

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto è calcolato in base alle tariffe allegate alla deliberazione della Giunta comunale n. 76 del 12/03/2024

2. Oneri urbanizzazione secondaria dovuti al Comune di Desenzano del Garda dell'anno 2024:

destinazione di progetto: terziari (uffici direzionali)
nuova costruzione m² 1.489,20 x €/m² 48,01 = € 71.496,49

ART. 9 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD E MONTEZZAZIONE

1.La relazione allegata al piano dei servizi vigenti stabiliscono una dotazione dei servizi, quale standard minimo comunale da reperire.

- STANDARD URBANISTICO ai sensi del piano dei servizi (elaborato PS01A)
- destinazione componente terziaria commerciale:
mq 1.489,20 x 100% = mq 1.489,20 (standard da reperire)
- STANDARD URBANISTICO previsto nel P.R. in variante
mq 0,00 < 1.489,20

2. L'importo complessivo di monetizzazione è pari a € 178.704,00 desunto da €/mq 120,00 x mq 1.489,20

L'importo di cui sopra verrà versato come segue:

- Prima rata per la quota del 40% pari ad € 71.481,60 alla sottoscrizione della convenzione urbanistica e le successive;
- Seconda rata per la quota del 30% pari ad € 53.611,20 ad un anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Terza rata per la quota del 30% pari ad € 53.611,20 a due anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

3. A garanzia degli obblighi di cui ai commi 1 assunti con la convenzione, l'attuatore privato presta adeguata garanzia finanziaria degli importi della seconda e terza rata:

Polizza n. _____ del _____ rilasciata da _____
con sede in _____ di €. 107.222,40

La suddetta garanzia è emessa con l'indicazione che la scadenza sia incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

ART. 10 QUOTA DI SOSTENIBILITA' AI SENSI DELL'ART. 8.1.5 DEL PIANO DEI SERVIZI

1.Ai sensi dell'art 8.1.5 della N.T.A. del piano dei servizi al piano di recupero è previsto il riconoscimento di una quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione dei 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 secondari che nel caso in progetto risulterà:

mq 1.489,20 x €/mq 48,01 x 1,5 = € 107.244,74

L'importo di cui sopra verrà versato come segue:

- Prima rata per la quota del 40% pari ad € 42.897,89 alla sottoscrizione della convenzione urbanistica e le successive;
- Seconda rata per la quota del 30% pari ad € 32.173,42 ad un anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Terza rata per la quota del 30% pari ad € 32.173,42 a due anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

2.A garanzia degli obblighi di cui ai commi 1 assunti con la convenzione, l'attuatore privato presta adeguata garanzia finanziaria degli importi della seconda e terza rata:

- Polizza n. _____ del _____ rilasciata da _____ con sede in _____ di € 64.346,84

La suddetta garanzia è emessa con l'indicazione che la scadenza sia incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

ART. 11 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON IL PRESENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

1. Non essendo previste opere di urbanizzazione ne cedute e ne asservite all'uso pubblico e non vi sono garanzie da prestare al comune di Desenzano del Garda.

ART. 12 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione il Soggetto Attuatore può ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione, in conformità al Piano di Recupero in variante al PGT.
2. L'efficacia del permesso di costruire, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 43 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

ART. 13 EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di Recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della SCIA sono reperite le eventuali aree a standard pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento.
2. E' facoltà del Comune di Desenzano del Garda disporre affinché tale conguaglio sia monetizzato ai sensi dell'articolo 46, 1° comma, lettera a), della L.R. n. 12 del 2005.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto Attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei

diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla presente convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti, prima della scadenza della presente convenzione.

ART 14 OPERE DI MITIGAZIONE ECOLOGICA

1. Il soggetto attuatore si obbliga ha realizzare le opere di mitigazioni e compensazioni ecologiche in conformità agli elaborati grafici allegati al piano paesistico di contesto nonché alla tavola E06. Il progetto assolve anche la necessità di compensazione ecologica e sarà cura del soggetto attuatore assicurare il pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che si dovessero riscontrare entro tre anni (3 anni) dalla messa a dimora.

ART. 15 COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Non essendo previste opere di urbanizzazione ne cedute e ne asservite all'uso pubblico non vi sono da espletare adempimenti circa collaudi tecnici amministrativi garanzie da prestare al comune di Desenzano del Garda.

ART. 16 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al l'art. 2 della presente convenzione, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 17 SPESE

I. 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, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che, come sopra rappresentato, espressamente se le assume, ivi comprese quelle per onorari, diritti e compensi notarili, ferma restando la responsabilità solidale di tutti i contraenti, ai sensi dell'art. 78 della Legge n. 89/1913.

ART. 18 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto.

2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dell'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare competente alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi qui assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutti gli asservimenti di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge, n. 342/2000, per cui gli assoggettamenti delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

4. Le parti dichiarano che il presente atto è da assoggettare ad imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposta ipotecaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 32, 2° comma, del D.P.R. n. 601/1973 e dell'art. 20, 1° comma, della Legge n. 10/1977.

ART. 19 TRATTAMENTO DATI

I comparenti prendono atto dell'informativa avuta da me Notaio, ai sensi del UE n. 2016/679 e ai sensi del c.p. art. 616, dichiarandosi già edotti negli aspetti generali di tale normativa, e prestano il proprio consenso, al trattamento dei dati inerenti alla presente operazione notarile ed alla legittima conservazione presso i propri archivi, anche informatici, da parte dello studio notarile, anche dei dati positivi.

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato. Dichiарando di averne esatta conoscenza.

Il comune di Desenzano

L'attuatore privato