

REPERTORIO N.- RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 46 L.R. 11/03/2005 n. 12) regolante

l'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata

denominato

COMPARTO "AUT 13b VIA MANTOVA"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno del mese di.....

in, nel mio studio in Via n..

Innanzi a me dottor, Notaio in

..... iscritto presso il Collegio Notarile di

Brescia, si sono costituiti:

*, nato a il

....., domiciliato per la carica presso la sede

dell'Ente, il quale interviene al presente atto nella sua

qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio - tale

nominato in forza del Provvedimento Sindacale n., Prot.

n., del che in copia conforme

all'originale trovasi allegato al presente atto - ed in forza

dell'art. 107 D. Lgs. 267 del 18 agosto 2000 (T.U. delle leggi

sull'ordinamento degli enti locali) e dell'art. 72 dello

Statuto comunale e quindi in rappresentanza del: **"COMUNE DI**

DESENZANO DEL GARDA", con sede in Desenzano del Garda (BS),
Via Carducci n. 4, codice fiscale 00575230172, Partita I.V.A.
00571140987 (nel prosieguo denominato **"Comune"**), autorizzato
alle stipulazioni che seguono in forza delle delibere della
Giunta Comunale in data n. (di adozione) e in
data , n. (di approvazione definitiva), che
in copia conforme all'originale si al- legano al presente atto
sotto le lettere **"A" e "B" (ALLEGATI "A" e "B")** ;

* GILIOLI GIANPAOLO, [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale,
il quale interviene al presente atto nella sua qualità di socio
accomandatario e quindi in nome e per conto della società:
"GILIOLI COSTRUZIONI sas di Gilioli Gianpaolo e C.", con sede
in Lonato del Garda (BS), Via Mantova n. 20, numero di iscrizione
al Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale
00488930173, Partita I.V.A. 00566590980, munito degli
occorrenti poteri in forza dei vigenti patti sociali.

* GILIOLI NICCOLO', [REDACTED]
[REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale,
il quale interviene al presente atto nella sua qualità di
amministratore e presidente del CdA e quindi in nome e per conto
della società:

"GILIOLI srl", con sede in Lonato del Garda (BS), Via Mantova n. 20, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale 03269720987, Partita I.V.A. 03269720987, munito degli occorrenti poteri in forza dei vigenti patti sociali, (società nel prosieguo denominate "lottizzanti"),
Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMETTONO

1) che i **lottizzanti** sono proprietari delle aree incluse nel piano di lottizzazione per la superficie complessiva reale di mq **5.401,39 (cinquemilaquattrocentouno/39)** e di mq 5.259,00 (cinquemiladuecentocinquantanove) catastali poste in Comune di **Desenzano del Garda (BS)**, Via Colombare di Castiglione, censite al foglio 31 Catasto Terreni del Comune di Desenzano del Garda come segue: mappale **349**, di ha 00.07.74; mappale **354**, di ha 00.44.16; mappale **356**, di ha 00.00.69;

Provenienza: atto a rogito Notaio Marco Pozzoli in data 30/10/2006, Repertorio n. 43.100 Raccolta 15.836, registrato a Lonato in data 20/11/2006 al n. 3099 Serie 1T e trascritto a Brescia in data 21/11/2006. ai numeri 62.630 R.G./35.782 R.P.;

2) che le aree sopra indicate sono comprese all'interno del perimetro di un piano attuativo identificato con la sigla **"AUT 13b Via Mantova"** nel P.G.T. vigente e non vi sono altre aree di proprietà di terzi all'interno dello stesso perimetro;

3) che il piano attuativo è disciplinato dalle seguenti modalità di attuazione previste dall'art. 36 ter delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.:

_ Superficie	mq.	5.259,00
_ Superficie coperta	mq.	2.630,00
_ Superficie lorda di pavimento	mq.	1.950,00
_ Destinazione prevalente	terziario-commerciale	
_ Dotazione di servizi minime 100% slp	mq.	1.950,00
_ Dotazione di servizi da reperire in loco slp	mq.	195,00
- Dotazione servizi possibile monetizzazione slp	mq.	1.755,00
_ Quota perequativa (n° volte oneri di urb. Second.)		1,5

Come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, *"E' ammessa la possibilità di spostamento tra i due comparti della quota percentuale massima delle destinazioni ammissibili così come della slp assegnata con possibilità di attuazione autonoma di ognuno*

degli stessi, fermo restando il reperimento degli standard di competenza all' interno di ognuno dei comparti in relazione alla slp utilizzata. L'attuazione degli interventi puo' avvenire per singoli comparti e all' interno degli stessi per stralci funzionali; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare. La monetizzazione degli standard in relazione agli interventi richiesti e le relative garanzie, purchè l'attuazione parziale sia coerente con l'intero comparto oggetto di intervento.

4) che i lottizzanti hanno presentato in data , registrata con il numero di prot. , domanda di approvazione di piano di lottizzazione sulla base di progetto urbanistico in conformità alle prescrizioni del P.G.T., come previsto dall'art. 36ter delle N.T.A del Piano delle Regole avente la seguente consistenza e destinazioni:

CONSISTENZA

_ Superficie territoriale reale area	mq.	5.401,39
_ S.l.P. primo stralcio	mq.	1.660.00
_ S.l.P. secondo stralcio	mq.	145.00

_ S.l.P. totale	mq.	1.805.00
_ Dotazione servizi minime (1°+2°srt.) 100% slp	mq	1.805,00
_ Dotazione servizi reperiti in loco (1°+2°srt.)	mq.	1'871,70
(maggiore dei 1.805,00 mq. di dotazione servizi previsti)		
_ Dotazione servizi da monetizzare	mq.	0,00
_ Superficie fondiaria	mq.	3,479,37

DESTINAZIONI

RESIDENZA (complementare) destinazioni ammissibili: Rd massimo 20%,

Re preesistente;

TURISTICO (complementare) destinazioni ammissibili: Ta 100%;

DIREZIONALE (prevalente) destinazioni ammissibili: Da 100%, Db 100%, Dc massimo 20%;

COMMERCIALE (prevalente) destinazioni ammissibili: Ca 100%, Cb1 100%, Cb2 100%, Ce 100% 2.500 mq sup. max di vendita per attività, Cf massimo 20% 600 mq. per attività, Ci 100%, Cl 100%;

PRODUTTIVO (complementare) destinazioni ammissibili: Pb 100%, Pd massimo 50%;

STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO (complementare) destinazioni ammissibili: Sa 100%, Sb 100%, Sc 100%, Sd 100%, Sf 100%;

SERVIZI PUBBLICI (complementare) destinazioni ammissibili: SPa 100%, SPb 100%, SPd 100%, SPe 100%.

All'interno del Piano di Lottizzazione potranno essere realizzate le destinazioni sopra previste, con la possibilità di spostare tra i comparti AUT 13b e AUT 13a VIA MANTOVA, la quota percentuale massima delle destinazioni ammissibili.

5) che il piano di lottizzazione 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 marzo 2005 n. 12 e sue successive modificazioni;

6) che il piano di lottizzazione approvato dalla Giunta comunale con i provvedimenti sopra citati è costituito dalla seguente documentazione, depositata in atti del Comune:

Piano di lottizzazione:

- a) Documentazione relativa al titolo di proprietà
- b) Relazione tecnica

- c) Relazione opere di urbanizzazione
- d) Documentazione fotografica
- e) Bozza di convenzione
- f) Computo metrico e preventivo di spesa opere di urbanizzazione;
- g) Perizia geologica con integrazione;
- h) Tavole di progetto
 - tav. 1: Inquadramento territoriale - Estratti PGT - mappa catastale - ortofoto
 - tav. 2: Rilievo stato di fatto
 - Tav. 2A:Dimostrazione superfici di rilievo
 - tav. 3: Planivolumetrico e stralci
 - tav. 4: Superfici aree a standard e parcheggi pertinenziali - Dettaglio aree in cessione - Dimostrazione rapporto di copertura;
 - tav. 5: Pianta - Prospetti - Sezione tipo - Dimostrazione H massima fabbricato;
 - tav. 6: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione - fognature e acquedotto;
 - tav. 7: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione - reti elettriche, I.P - Telecom;
 - tav. 8: Particolari costruttivi e Sezioni;
 - tav. 9: Invarianza idraulica - Fognatura acque meteoriche;
 - tav. 10: Segnaletica - Sistemazione del verde;
 - tav. 11 : Sezioni con quote altimetriche;
- i) Relazione invarianza

j) Parere enti gestori

tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

Art. 1 - Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Approvazione del Piano di lottizzazione e assunzione degli obblighi

Il **COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA**, come sopra rappresentato ed in forza delle deliberazioni di adozione e di approvazione definitiva del Piano di lottizzazione sopra citate, **autorizza** l'attuazione del Piano di lottizzazione sopra identificato secondo le previsioni descritte nelle tavole progettuali sopra elencate e secondo quanto contenuto nella presente convenzione.

I **lottizzanti** si obbligano per se stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, ad assumere a propria cura e spese gli oneri e obblighi relativi alla presente convenzione che i lottizzanti qui sottoscrivono.

Art. 3 - Descrizione sommaria dell'intervento - richiesta di autorizzazione edilizia.

I dati e la documentazione relativi al piano di lottizzazione sono quelli sopra riportati e descritti al punto 4 delle premesse. Tutte le opere previste nel piano di lottizzazione, comprese quelle delle sistemazioni esterne e quelle necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono soggette a autorizzazione edilizia, da richiedere corredata dalla documentazione di rito e che potrà essere rilasciata comunque dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica;

Art. 4 - Norme edilizie

Le norme edilizie da applicare in fase di rilascio dei titoli autorizzativi sono quelle contenute all' art. 36ter delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT vigente al momento dell'approvazione della presente, che qui di seguito si riportano integralmente:

ART. 36 ter – AMBITI PRODUTTIVI PER ATTIVITA' DIREZIONALI, TERZIARIE E COMMERCIALI

36ter.1 Obiettivo del piano

Sono ambiti già insediati dove l'attività terziaria e commerciale risulta prevalente e integrata con il tessuto circostante o con presenza di tipologie anche parzialmente produttive, anche ubicate in prossimità degli assi viari maggiori e con prevalente vocazione commerciale.

Sono ambiti in cui si prevede il completamento edificatorio al fine di meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di complessi commerciali o per il tempo libero o ricettivi mediante la congrua dotazione di pertinenze e standard e laddove comportino intensa affluenza di utenti coordinare l'impianto con adeguate strutture di parcheggio pubblico e di disimpegno viario.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate in tabella.

Eventuali discostamenti, se derivanti da necessità produttive aziendali, potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. n° 160 del 7 settembre 2010 già D.P.R. 447/1998.

36ter.2 Destinazioni

Destinazioni			Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile% della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
(a) RESIDENZA (complementare)				
Res.extra agri.	Ra	non ammesse		
Res. Agricola	Rb	non ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse		
(c) Res. di servizio	Rd	ammesse	20	250 mq totali max suddivisi in 2 unità indipendentemente dal n° di attività previste
Res. Non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	ammesse	preesistente	
(a) TURISTICO (complementare)				
Alberghi o Hotel	Ta	ammesse	100	
Residenza Turistica Alberghiera - RTA	Tb	non ammesse		
Albergo diffuso	Tc	non ammesse		
Condhotel	Td	non ammesse		
Case per ferie	Te	non ammesse		
Ostelli per la gioventù	Tf	non ammesse		
Case e appartamenti per vacanze	Tg	non ammesse		
Foresterie lombarde	Th	non ammesse		
Locande	Ti	non ammesse		
Bed & breakfast	Tl	non ammesse		
Villaggi turistici	Tm	non ammesse		
Campeggi	Tn	non ammesse		
Aree di sosta	To	non ammesse		
DIREZIONALE (prevalente)				
Complessi per uffici e uffici	Da	ammesse	100	

Studi professionali	Db	ammesse	100	
Uffici compl. ad altre attività	Dc	ammesse	20	
COMMERCIALE (prevalente)	C			
Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	100	
Media struttura e di vendita	Cb1	ammesse	100	
Media struttura di vendita	Cb2	ammesse	100	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse	Fatte salve le preesistenze oggetto di ristrutturazione anteriormente alla data di adozione del PGT	
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Vendita di merci ingombranti	Ce	ammesse	100	2.500 mq Sup. max di vendita per attività
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	20	600 per attività
Distributori di carburante	Cg	non ammesse (salvo localizzazione specifica)		
Nuovi formati	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	ammesse	100	
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	ammesse	100	
(a) PRODUTTIVO (complementare)	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
(b) Artigianato di servizi di servizio	Pb	ammesse	100	
Attività non coerenti con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse		
(b) Artigianato e industria	Pd	ammesse	50	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
(a) AGRICOLO (complementare)	A			
Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	non ammesse		
Ricoveri per animali per esigenze familiari	Ab	non ammesse		
Allev. Zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allev. Zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae1	non ammesse		
Serre mobili	Ae2	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
(a) STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO (complementare)				
Discoteche e sale da ballo	Sa	ammesse	100	
Attrezzat. culturale per lo spett.	Sb	ammesse	100	
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100	
Attrezzature sportive	Sd	ammesse	100	
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	ammesse	100	
(a) SERVIZI PUBBLICI (complementare)	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse	100	
Verde pubblico	SPb	ammesse	100	
Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore	SPc	non ammesse		
Servizi pubblici di livello comun.	SPd	ammesse	100	
Attrez. pubbl. d'interesse generale	SPe	ammesse	100	

Inpanti d'interesse generale	SPf	non ammesse	non ammesse salvo le preesistenze nonchè quanto specificato all' art. 25 destinazione "SPf" ultimo capoverso.
------------------------------	-----	--------------------	--

(a) Le destinazioni di tipo complementare non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile" di valore superiore al 50%.

(b) Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all'art. in calce alla presente "dettaglio delle attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano".

(c) E' consentita l'edificazione della residenza di servizio nella misura massima di 250 mq totali di SLP; è consentita la suddivisione in 2 unità indipendentemente dal numero di attività previste con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata, di ciò ne verrà dato atto nel titolo autorizzativo o in convenzione;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

36ter.3 Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

36ter.4 Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

- In caso d'intervento di ampliamento, cambio di destinazione, nuova costruzione o ricostruzione che prevedano edifici di slp $\geq$ di mq 2.500 vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo.

PARAMETRI EDILIZI

36ter.5 Indici

		INDICE – Fatti salvi i comparti a volumetria ddefinita	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento degli indici sotto indicati nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT - .28/09/2011
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario			
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria	0,80	SI	10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,50	SI	10%
%	Indice drenante	30%		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			
Tutela, conservazione e potenziamento del verde: si veda art. 12 NTA				
Altezza	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta (in caso di demolizione)		
10,00	NO	SI		

- L' interrato potrà avere altezza massima di mt 4,5 previo vincolo di destinazione accessoria.

36ter.6 Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00 O come da convenzione

36ter.7 Distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 10,00 O in aderenza

36ter.8 Distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	5 mt

Allineamento prevalente

I corpi di fabbrica su strada pubblica esistente o di P.G.T. dovranno di norma allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica già esistenti sul fronte strada. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di m 30 da entrambi i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

36ter.9 Distanza da ambiti di piano = distanza dai confini di cui al precedente punto 6), fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque il caso in cui il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.

36ter.10 Recinzioni

10.1 i cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata. L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere come la somma della superficie opaca e trasparente.

CONTESTO	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	di cui max per. superficie opaca	di cui max per. superficie trasparente
- su strade pubbliche	2,20 mt	1,00 mt	2,20 mt
- su confini privati	2,50 mt	2,50 mt	2,50 mt

- In omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.
- In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.
- Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale secondo quanto eventualmente previsto nelle tavole del PGT, nel Piano Urbano del Traffico o nei progetti di opere pubbliche.
- Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.

36ter.11 Muri di sostegno/recinzioni

36ter.11.1 sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1,20.

Altezza muri di sostegno:

- Su strada pubblica - con altezza massima di 2,00 mt
 - verso confini privati - con altezza massima di 3,00 mt
- con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

36ter.12 Parcheggi pertinenziali ex art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89

36ter.12.1 Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi secondo l'applicazione del parametro minimo di 0,33 mq ogni mq di slp.

36ter.13 Altre norme

36ter.13.1 Per il trattamento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dai piazzali valgono le norme di cui al Regolamento Regionale del 24 marzo 2006 n.4 "disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia [...]".

36ter.13.2 Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla normativa in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

36ter.13.3 Ambiti Trasformazione Produttiva Convenzionati

-AUT/CV 16 ex PAV 17

Fatti salvi gli incrementi di cui al precedente comma 5, con conseguente modifica della convenzione, per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione valgono i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti ed interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, nonché gli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati.

La normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

36ter.14 Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Il piano individua preventivamente previsioni specifiche ricadenti nell'ambito produttivo consolidato, gli ambiti identificati in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla ATRU-P (per recupero di porzioni con destinazione prevalentemente residenziale) e PA/SUAP sono attivabili mediante Piano Attuativo.

Per gli ambiti a destinazione produttiva, (di seguito PA/SUAP) eventuali discostamenti, se derivanti da necessità produttive aziendali, potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. n° 160 del 7 settembre 2010.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno degli ambiti soggetti a previsioni specifiche, in mancanza dello strumento attuativo, la possibilità dell'intervento edilizio è limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo, queste ultime previo conseguimento del titolo abilitativo.

AUT "Ambiti Urbani di Trasformazione a destinazione commerciale-terziaria"

Sono ambiti che interessano porzioni del territorio per lo più non costruite, e non più destinate all'attività agricola interni al perimetro del tessuto urbano consolidato. Gli interventi sono finalizzati al reperimento di aree per il verde e per i servizi di interesse generale finalizzate al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali e insediative nonché di ricucitura dell'intero organismo urbano.

ATRU "Ambiti di trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbanistica"

Interessano ambiti costruiti e ambiti dismessi o sottoutilizzati, da recuperare o ridefinire funzionalmente attraverso la riconversione da produttivo a residenziale e terziario/commerciale, localizzati in aree urbane centrali o semicentrali, comunque interne al perimetro del tessuto urbano consolidato. Le aree interessate assumono un ruolo rilevante per localizzazione e accessibilità, e si connotano per importanti potenzialità rigenerative nei confronti di tutto l'organismo urbano. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti esistenti, alla localizzazione di attività e servizi in grado di valorizzare le potenzialità delle aree e contribuire al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'intero contesto urbano.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento, secondo i seguenti disposti della tabella riassuntiva.

ID	Superficie	Indice di copertura	Indice di utilizzazione Territoriale	Sup Coperta	Superficie Lorda di Pavimento	Destinazione Prevalente	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n° volte gli oneri di urb. Secondaria)
	mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq		100 % SLP (mq)	SLP (mq)	SLP (mq)	
AMBITI PRODUTTIVI TERZIARIO-COMMERCIALE										
AUT 13a V. Mantova	12.270			6.135	4.550	Terziario Commerciale	4.550	455	4.095	1,5
AUT 13b V. Mantova	5.259			2.630	1.950	Terziario Commerciale	1.950	195	1.755	1,5
È ammessa la possibilità di spostamento tra i due comparti della quota percentuale massima delle destinazioni ammissibili così come dalla slp assegnati con possibilità di attuazione autonoma di ognuno degli stessi, fermo restando il reperimento degli standard di competenza all'interno di ognuno dei comparti in relazione alla slp utilizzata. L'attuazione degli interventi può avvenire per singoli comparti e all'interno degli stessi per stralci funzionali; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, la monetizzazione degli standard in relazione agli interventi richiesti e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intero comparto oggetto di intervento.										
ATRU P 16 V.le Marconi	7.152			2.200	2.000	Terziario Commerciale	2000	2000		1,5
Si prescrive che l'attuazione del piano sia sottoposta a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.										
ATRU PII Conad	3.694			926,50	825	Terziario Commerciale	825	825		
Ambito oggetto di PII con procedura conclusa – D.C.C. n. 61 del 04/08/2016										
Ambiti con quantità assegnate										

Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di P.G.T. ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.

ATTIVITÀ DI RIMESSAGGIO BARCHE

Sulle tavole di azionamento, con apposita simbologia, sono individuate le aree ove si consente il mantenimento dell'attività esistente di rimessaggio barche, consentendo unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

36ter.15 Norme specifiche per l'area identificata con la sigla PCC 8 zona "Via Colombare di Castiglione"

Intervento assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 17.2 delle N.T.A., fatta salva la norma prevista al punto 4 che prevede l'obbligo di piano attuativo per edifici di SLP $\geq$ 2.500.

Art. 5 - Cessione gratuita al Comune delle aree

Con la sottoscrizione della presente convenzione i lottizzanti come sopra rappresentati **si impegnano a cedere gratuitamente** al **"COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA"** che, come sopra rappresentato, si impegna ad acquistare le seguenti aree:

. aree per una superficie di **mq 1'922,02**
(...../.....) circa, relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Le aree oggetto di cessione sono da stralciarsi da quelle in Comune di **Desenzano del Garda** (BS), censite al **foglio 31** Catasto Terreni del predetto Comune come segue: mappale **349**, di ha 00.07.74; mappale **354**, di ha 00.44.16;

Confini e provenienza: come precisati in premessa.

Il tutto risulta meglio illustrato nella tavola 4 che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera **"C"** (**ALLEGATO "C"**). Conseguentemente le aree che rimangono in proprietà dei lottizzanti hanno una superficie complessiva di **mq 3 . 4 7 9 , 3 7** che costituisce la **superficie fondiaria**.

Dichiarazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia.

I lottizzanti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica (..... n. di prot.) che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "D" **(ALLEGATO "D")**.

Art. 6 - Determinazione del contributo di costruzione

I lottizzanti prendono 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 (delib. G.C. 76 del 12 marzo 2024) che nel caso della destinazione (commerciale) e tipologia dell'intervento (nuova costruzione) previsti, risulta il seguente:

. per urbanizzaz. primaria (1° stralcio):	mq 1.660,00 x
€/mq Slp 76,11 = €	126.342,60
. per urbanizzaz. primaria (2° stralcio):	mq 145,00 x
€/mq Slp 76,11 = €	11.035,95

. per urbanizzaz. secondaria: (1° stralcio): mq 1.660,00 x €/mq
Slp 48,01= € 79.696,60
. per urbanizzaz. secondaria: (2° stralcio): mq 145,00 x €/mq
Slp 48,01 = € 6.961,45
per un totale di € 224.036,60
- per costo di costruzione: da determinare in base al
D.M. 10/5/1977.

Art. 7 - Esecuzione diretta opere di urbanizzazione - scomputo

I lottizzanti si obbligano a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione (primo e secondo stralcio) previste nel piano di lottizzazione e descritte nelle tavole di progetto e nel computo metrico e preventivo di spesa sopra citati. Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, in esecuzione diretta, preventivato in Euro € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00) verrà scomputato fino alla concorrenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che verrà computato sulla slp effettivamente attuata (in via presuntiva è stato calcolato come sopra indicato, in un massimo di € 224'036,60).

Il calcolo degli oneri verrà determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi,

secondo quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lettera "b", della L.R. 12/2005 come modificato dall'art. 21 comma 1, lettera "g" della L.R. 5 febbraio 2010 n. 7.

I lottizzanti si assumono inoltre l'onere e il costo di realizzazione di tutte le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi.

Art. 8 - Procedura per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono eseguite secondo le prescrizioni del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (come modificato dal D.L. 13 maggio 2011 n. 70) e comunque delle normative in vigore in materia al momento della presente.

Art. 9 - Contributo per quota di perequazione.

Come previsto all' art. 36ter delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., ai lottizzanti compete un contributo quale Quota Perequativa per un importo pari a 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, ammontante a:

1° stralcio - € 119.544,90, (Euro/mq 48,01 x 1,5 volte x mq 1.660,00;

2° stralcio - € 10.442,17, (Euro/mq 48,01 x 1,5 volte x mq 145,00;

Per un totale massimo di € 129.987,07

Gli importi di cui sopra calcolati in via presuntiva, verranno corrisposti in funzione della slp effettivamente attuata, secondo le seguenti modalità:

. primo acconto del 40% (quarantapercento), pari ad un importo di € 51.994,83, alla firma della presente convenzione;

. secondo acconto del 30% (trentapercento), pari ad un importo di 38.996,12, entro sei mesi dalla firma della presente convenzione;

. saldo del 30% (trentapercento), pari ad un importo di € 38.996,12, entro dodici mesi dalla firma della presente convenzione.

Art. 10 - Attuazione per stralci funzionali

Ai sensi del comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e dell' art. 17.1 delle NTA del Piano delle Regole del PGT, l'attuazione del piano attuativo verrà effettuata per stralci

funzionali, come previsto dalla tavola grafica n. 4 e come di seguito descritto:

. 1° stralcio. Esecuzione integrale (per il primo ed il secondo stralcio di: opere di urbanizzazione come da computo metrico estimativo allegato, cessione integrale degli standard, verifica integrale superfici pertinenziali. Realizzazione del fabbricato "CORPO A" per una Slp. di 1.660,00 mq.

. 2° stralcio. Realizzazione del fabbricato "CORPO B", per una Slp. massima di 145 mq.

I lottizzanti si riservano la possibilità, come previsto dalle norme contenute nella tabella riassuntiva di cui all' art 36ter.14 delle NTA del Piano delle Regole del PGT, di spostare in toto od anche in parte, la Slp relativa al secondo stralcio (i cui standard, oneri di urbanizzazione, superfici pertinenziali, si intendono già assolti), nell' AUT 13a Via Mantova.

I lottizzanti si riservano inoltre la possibilità, come previsto dalle norme contenute nella tabella riassuntiva di cui all' art 36ter.14 delle NTA del Piano delle Regole del PGT, di spostare tra i comparti "AUT 13a e 13b VIA MANTOVA" la quota percentuale massima delle destinazioni ammissibili.

Art. 11 - Garanzie finanziarie

I lottizzanti si impegnano a prestare le cauzioni previste dalla legge a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione come di seguito specificato.

I lottizzanti all'atto della stipula della presente convenzione prestano garanzia finanziaria a mezzo polizza fideiussoria n. emessa da , agenzia di e stipulata in data odierna per un valore di 225.000,00 (Duecentoventicinquemila/00) (pari al costo preventivato delle opere di urbanizzazione). Il valore della polizza potrà essere ridotto, su richiesta dei lottizzanti, proporzionalmente all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate e collaudate, con l'emissione di collaudi parziali, come da successivo art. 14.

I lottizzanti all'atto della stipula della presente convenzione prestano, a garanzia del versamento del contributo di perequazione, garanzia finanziaria a mezzo polizza fideiussoria n. emessa da , agenzia di e stipulata in data per un valore di Euro 77.992,24

(settantasettemilanovecentonovantadue/24) (pari al contributo massimo da versare per la quota di perequazione per il 1° e per il 2° stralcio), relativamente al secondo acconto ed al saldo.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione i lottizzanti autorizzano il Comune a disporre delle cauzioni nel modo più immediato ed ampio e rinunciano espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonerano da ogni responsabilità il Comune per i prelievi che su detta cauzione effettuerà, a qual si voglia titolo.

Art. 12 - Alienazione delle aree lottizzate

Nel caso i lottizzanti alienino le aree s'impegnano sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa gli impegni assunti con la presente convenzione, circa le norme che la regolano e circa gli oneri ed obblighi assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente:

- all'esplicita dichiarazione dell'acquirente di conoscere il piano di lottizzazione e tutti gli oneri ed obblighi ad esso relativi;

- all'esplicita dichiarazione dell'acquirente di subentrare in tutto ai lottizzanti nell'assunzione degli oneri sopra citati.

All'atto dell'alienazione l'acquirente dovrà costituire, pro quota ed a suo carico, le garanzie finanziarie di cui al precedente art. 8, così liberando la parte venditrice.

Copia dell'atto di alienazione con relativa trascrizione e nota di voltura dovrà essere trasmessa al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula.

Qualora non vengano rispettate le modalità sopra descritte, i lottizzanti rimarranno comunque solidamente responsabile con l'acquirente per gli oneri e obblighi assunti.

Art. 13 - Termine previsto per la realizzazione e la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere realizzate e consegnate al Comune contestualmente alla esecuzione degli edifici, comunque entro il termine di **10**

(dieci) anni decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione. Eventuali proroghe dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale.

Art. 14 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione - Collaudo

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presenteranno al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, corredata dalla documentazione relativa alle opere realizzate con relativa contabilità e certificazioni di legge; le opere sono collaudate a cura del Comune ed a spese dei lottizzanti che devono anticipare direttamente al collaudatore, l'onere a semplice richiesta del Comune. Il Comune provvede all'accertamento ed alla emissione, per il tramite del collaudatore, del certificato di collaudo entro i tre mesi successivi, decorsi i quali senza un diverso provvedimento da parte del Comune, si intende reso in senso favorevole.

In relazione alle caratteristiche dell'intervento possono essere disposti anche collaudi parziali con le stesse procedure sopra indicate, salvo la non applicazione dell'approvazione tacita. Con il collaudo le opere realizzate sono prese in

carico dal Comune. La manutenzione e conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti fino all'approvazione del collaudo finale (o parziale) di cui sopra o comunque decorso il termine di tre mesi di cui sopra. Rimane a carico dei lottizzanti e dei suoi successori ed aventi causa l'onere di riparare e ripristinare le opere di urbanizzazione già realizzate e collaudate, a seguito di danneggiamenti causati dai lavori di realizzazione degli edifici previsti nel piano di lottizzazione.

Con il collaudo parziale, purchè le opere realizzate siano funzionali e idonee alla fruibilità delle unità immobiliari costruite, sarà consentito il deposito della richiesta di agibilità delle unità immobiliari di edificio realizzate.

I lottizzanti si assumono l' onere di eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate alla viabilità pubblica (anche se oggetto di cessione) individuate nella tavola grafica n. 4 con le lettera "VP", per una superficie di mq 362,72.

Art. 15 - Documentazione di riferimento

La documentazione tecnica di riferimento per quanto riguarda la presente convenzione è quella descritta al punto 6 delle premesse.

Art. 16 - Spese - Trascrizione

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei lottizzanti, loro aventi causa e subentranti. Le parti autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari di Brescia a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Si invocano i benefici fiscali previsti dalle leggi applicabili alla presente convenzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati e rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono in calce, a margine e sull'allegato "E" con me Notaio.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte
completato a mano da me Notaio su (.....) facciate intere e
parte della ventunesima di .. (...) fogli uso bollo.

Viene sottoscritto alle ore

F.to

Gianpaolo Gilioli

F.to

Niccolo' Gilioli

F.to

Notaio