

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
SCHEMA DI CONVENZIONE

**per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PR 2 – Area ex Ragioneria" in
via Giosuè Carducci n° 7.**

L'anno addì del mese di, il Sig. **CERINI VITTORIO**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] il quale interviene al presente atto quale legale rappresentante della Soc. **IMMOBILIARE CARDUCCI S.r.l.** con sede in Desenzano del Garda Piazza Giacomo Matteotti n° 26 c.f. 04516540988, in forza dei poteri statuari a lui riconosciuti, in seguito denominata nel presente atto "Soggetto Attuatore";

e

il sig., nato a (.....) il domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del "**COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA**", C.F. n. 00575230172 e Partita IVA n. 00571140987, a quest'atto autorizzato ai sensi dell'articolo 107 comma 3 lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art. 72 dello Statuto comunale nonché in esecuzione del Decreto del Sindaco in data.....,n....., in seguito denominato "Comune";

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore è proprietario, per effetto del contratto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Cherubini in data 11.06.2024 rep. n. .35939/13949, registrato a *Agenzia Entrate di Brescia* il 28/6/2024 n. 31432 serie 1T, trascritto a *Brescia* il 28/6/2024 al n. 29172 R.G. e al n. 20423 R.P., del complesso immobiliare denominato "Area ex Ragioneria" costituito da alcuni corpi di fabbrica originariamente destinati a sede di edificio scolastico (Ragioneria) e successivamente riconvertiti in sede di uffici comunali ad oggi dismessi con relativa area di pertinenza così censito nel Catasto Terreni di Desenzano del Garda:

già foglio 11, mappale n. 426 sub. 3, sub. 6, sub. 8 ed attualmente identificati al fg.11 particella 426 sub.17, sub.18, sub.19, sub.6;

della superficie territoriale area oggetto di Piano di Recupero mq. 2.190,53 con volume esistente (calcolato vuoto per pieno) mc. 18.447,96;

- che l'ambito d'intervento come sopra descritto risulta così individuato nell'elaborato del Piano delle Regole denominato PR2 quadrante 4:

- per la maggior parte area inserita in un comparto attuativo individuato come Ambito di Trasformazione, di Recupero e di Riqualficazione urbanistica con la sigla P.R. Piano di Recupero;
- in minima parte area costituita da un edificio confinante con il comparto di trasformazione inserita all'interno dei "Nuclei di Antica formazione" con una evidenza determinata da specifico retino di una precedente destinazione a servizi ad uso scolastico.

che il compendio immobiliare nel suo complesso è specificatamente soggetto alla disciplina prevista dall'elaborato PR02A Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole di cui all'art. 30.6.10 Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.R. - Piano di Recupero con specifico disposto normativo formulato all'interno della previsione che prevede: **"PR2 (area ex Ragioneria) - L'attuazione degli interventi è subordinata a procedura di Piano di Recupero.**

- Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni - secondo i limiti sotto riportati - e le destinazioni d'uso.

- Lo strumento attuativo definirà inoltre la quota delle dotazioni in considerazione della tipologia del peso insediativo previsto, con la possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento

delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi.

- Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica.

- Indice Fondiario: $\leq$ Indice Fondiario esistente

- Altezza: $\leq$ Altezza esistente";

- che il Soggetto Attuatore ha presentato all'Area Servizi al Territorio in dataregistrata al numero di protocollo con n° domanda volta ad ottenere l'approvazione del Piano di Recupero concernente l'intervento di ristrutturazione degli edifici esistenti all'interno del compendio immobiliare con il loro recupero in parte ai fini residenziali ed in parte ai fini commerciali;

CONSIDERATO

- che la Giunta comunale, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, ha adottato il progetto di Piano di Recupero con deliberazione n. del e lo ha approvato in via definitiva con la deliberazione n. del, esecutiva a sensi di legge;

-che i contraenti intendono disciplinare *gli obblighi tra il Comune e l'Attuatore per conseguire la realizzazione delle opere previste dal Piano di Recupero adottato con deliberazione del n. in data e approvato con deliberazione del n. in data ;*

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1- OBBLIGO GENERALE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO ED 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 Recupero sopra citate, **autorizza** l'attuazione del Piano di Recupero sopra identificato secondo le previsioni descritte nelle tavole progettuali sopra elencate e secondo quanto contenuto nella presente convenzione. **L'attuatore** si obbliga per se stesso 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 l'Attuatore qui sottoscrive.

Art. 3 – DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO – richiesta di titoli edilizi

Come sopra riportato il Piano di Recupero prevede un intervento di ristrutturazione di edifici esistenti all'interno di specifico compendio immobiliare con il loro recupero in parte ai fini residenziali ed in parte ai fini commerciali. I dati e la documentazione relativi al piano di recupero sono quelli riportati e descritti all'Art. 4. Tutte le opere previste nel Piano di Recupero, comprese quelle necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica nonché a permesso di costruire, da richiedere corredato dalla documentazione di rito, che potrà essere rilasciato comunque dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Art. 4 – OGGETTO

Il Piano di Recupero approvato dalla Giunta comunale con i provvedimenti sopra citati è costituito dalla seguente documentazione, depositata in atti del Comune:

Domanda Piano di Recupero

Schema di convenzione urbanistica

Tav 00 - Estratti

Tav 01 - Stato di fatto Secondo Interrato

Tav 02 - Stato di fatto Primo Interrato

Tav 03 - Stato di fatto Piano Terra

Tav 04 - Stato di fatto Piano Rialzato

Tav 05 - Stato di fatto Piano Primo

Tav 06 - Stato di fatto Piano Secondo

Tav 07 - Stato di fatto Piano Terzo
Tav 08 - Stato di fatto Piano Copertura
Tav 09 - Stato di fatto Sezioni e Prospetti
Tav 10 - Stato di fatto Sezioni e Prospetti
Tav 11 - Stato di fatto Prospetti
Tav 12 - Sovrapposto Secondo Interrato
Tav 13 - Sovrapposto Primo Interrato
Tav 14- Sovrapposto Piano Terra
Tav 15 - Sovrapposto Piano Primo
Tav 16 - Sovrapposto Piano Secondo
Tav 17 - Sovrapposto Piano Terzo
Tav 18 - Sovrapposto Copertura
Tav 19 - Sovrapposto Sezioni Prospetti
Tav 20 - Sovrapposto Sezioni Prospetti
Tav 21 - Sovrapposto Prospetti
Tav 22 - Planimetria generale
Tav 23 - Progetto Piano Secondo Interrato
Tav 24 - Progetto Piano Primo Interrato
Tav 25 - Progetto Piano Terra
Tav 26 - Progetto Piano Primo
Tav 27 - Progetto Piano Secondo
Tav 28- Progetto Piano Terzo
Tav 29 - Progetto Piano Copertura
Tav 30 - Progetto Sezioni Prospetti
Tav 31 - Progetto Sezioni Prospetti
Tav 32 - Progetto Prospetti
Tav 33 - Calcolo volumi stato di fatto
Tav 34 - Calcolo volumi progetto
Relazione tecnica
Relazione paesaggistica
Documentazione fotografica
Relazione geologica
Progetto invarianza idraulica
Legge 10

Art. 5- DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il progetto prevede il recupero ai fini residenziali degli edifici insistenti nel comparto di proprietà oggetto di Piano di Recupero sulla base di un progetto urbanistico redatto in conformità alle

prescrizioni del P.G.T., come previsto dall'art. 30 delle N.T.A del Piano delle Regole avente destinazione residenziale e commerciale con il seguente dimensionamento e consistenza:

- DESTINAZIONE RESIDENZIALE/COMMERCIALE

- superficie territoriale area oggetto di Piano di Recupero: mq. 2.190,53;
- volume esistente (calcolato vuoto per pieno): mc. 18.447,96;
- volume complessivo di progetto avente valenza urbanistica: mc. 11.531,90 di cui:
- volume di progetto a destinazione residenziale mc. 8.216,43;
- volume di progetto con destinazione commerciale mc. 3.315,47;
- superficie lorda di pavimento complessiva di progetto: mq. 3.507,53 di cui:
- superficie lorda di pavimento di progetto a destinazione residenziale mq. 2.738,81;
- superficie lorda di pavimento di progetto con destinazione commerciale mq. 769,26

- DETERMINAZIONE STANDARD

a) Destinazione residenziale:

- volumetria di progetto prevista mc. 8.216,43
- abitanti insediabili (175 mc/ab.): n. 46,95
- aree a standard: mq. 1.878,00 (mq. 40 x 46,95 ab);

b) Destinazione commerciale:

- superficie lorda di pavimento prevista mq. 769,26
- standard di progetto destinazione commerciale 100% S.I.p.
- aree a standard: mq. 769,26

c) Superficie a standard complessiva da monetizzare:

(mq. 1.878,00 stand. resid. + mq. 769,26 stand. comm.) = mq. 2.647,26

d) valore monetizzazione: € 794.178,00 (mq. 2.647,26 x € 300/mq.)

Tale importo di €300,00/mq risulta conforme al valore massimo previsto dal documento del piano dei servizi di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.88 del 29/11/2017 attualmente vigente.

Preso atto delle previsioni del PGT vigente connesse allo specifico ambito di zona in cui risulta inserito il comparto oggetto di Piano di Recupero, posto nei Nuclei di Antica Formazione, soggetto ai disposti normativi di cui all'art. 30 nelle NTA del Piano delle Regole e nello specifico preso atto delle previsioni di cui al comma 30.3.1 - Destinazioni d'uso dal quale si evince che oltre la destinazione residenziale risultano compatibili una serie di destinazioni ed attività si dà atto che qualora si presenti la necessità di eventuali mutamenti di destinazione di parti del complesso immobiliare nelle previste destinazioni elencate al citato articolo 30.3.1 delle N.T.A. detta possibilità potrà essere percorsa dal soggetto attuatore prevedendo nel caso se necessario l'aggiornamento in aumento e/o in diminuzione del contributo di costruzione e dell'importo di monetizzazione.

L'intervento potrà essere suddiviso in stralci funzionali corrispondenti ai singoli corpi individuati nelle tavole di progetto ed in sede di rilascio dei Permessi di Costruire potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 6 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE RELATIVAMENTE AGLI STANDARD

In considerazione del grado di urbanizzazione dell'ambito territoriale oggetto d'intervento, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Desenzano del Garda **€ 794.178,00** (.....) a titolo di monetizzazione delle aree a standard di mq. 2.568,22 relative al volume e superfici in ristrutturazione previste nel Piano di Recupero

Il versamento di tale importo verrà eseguito con le seguenti modalità:

- quanto al 50% alla data della sottoscrizione della presente convenzione;
- quanto al restante 50% entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

Art. 7 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La ditta attrice 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 (delib. G.C. 76 del 12/03/2024) e per la destinazione (residenziale) e tipologia dell'intervento prevista (ristrutturazione), risulta il seguente:

a) - Componente Residenziale:

Contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

- per opere di urbanizzazione primaria: volume mc 8.216,43 x €/mc 3,12 =	€ 25.635,26
- per opere di urbanizzazione secondaria: volume mc 8.216,43 x €/mc 7,40 =	<u>€ 60.801,80</u>
Totale importo contributo per opere di urbanizzazione	€ 86.437,06

Contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione verrà determinato secondo tabelle ministeriali vigenti in sede di rilascio del permesso di costruire.

b) - Componente Commerciale:

Contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

- per opere di urbanizzazione primaria: S.l.p. mq 769,26 x €/mq 30,45 =	€ 23.423,96
---	-------------

- per opere di urbanizzazione secondaria: S.l.p. mq 769,26 x €/mq 19,20 =	<u>€ 14.769,79</u>
Totale importo contribuito per opere di urbanizzazione	€ 38.193,75

Contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del permesso di costruire nella misura del 10% rispetto al costo delle opere della porzione di edificio con destinazione commerciale determinata tramite preventivo di spesa.

Il contributo dovuto sarà comunque quello risultante dall'applicazione delle delibere vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire e verrà versato secondo le modalità riportate nella specifica richiesta di versamenti.

Art. 8 – STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA

L'attuazione del piano di Recupero relativamente alla componente a destinazione commerciale è subordinata alla dotazione di un ulteriore standard di qualità aggiuntiva per un importo ammontante a 1,5 (uno virgola cinque) volte gli oneri urbanizzazione secondaria relativamente alla s.l.p. prevista come nuova superficie di vendita considerando per l'intervento gli importi di ristrutturazione che determina il seguente importo:

- mq. 769,26 x €/mq 19,20 x 1,5 = **€ 22.154,68**

L'importo di qualità aggiuntiva come sopra determinato verrà interamente versato in sede di stipula della convenzione urbanistica.

Art. 9 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al piano di recupero in conformità ai titoli abilitativi che verranno assentiti dal Comune di Desenzano del Garda.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. n. 503 del 24/07/1986, dalla L. n. 13 del 09/01/1989 e successive modifiche e integrazioni.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto edilizio e da eventuali successivi progetti definitivi.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione primaria che dovessero essere necessarie interne al comparto, mentre il costo di realizzazione di eventuali opere di potenziamento reti che si rendano necessarie, su richiesta esplicita degli enti competenti, esterne al comparto verrà scomputato dal contributo dovuto relativo alle OO UU primarie

ove possibile o comunque restituito alla società attuatrice a semplice richiesta entro la data di collaudo delle predette opere

ART. 10 – NORME PARTICOLARI

Preso atto della soluzione progettuale che prevede la realizzazione di un nuovo accesso carraio sul area pubblica di Piazza Caduti del Lavoro per il quale è necessario eliminare due attuali stalli a parcheggio su area pubblica, si dà atto che con la presente convenzione viene autorizzata tale opera da parte dell'Amministrazione comunale condizionatamente alla cessione in uso da parte del Soggetto Attuatore di TRE stalli a parcheggio in posizione da individuare e concordare nel corso della esecuzione delle opere

ART. 11 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

Il Soggetto Attuatore, anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento, garantisce che il sito oggetto d'intervento, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera f) del Decreto legislativo 152/2006 non è contaminato; sulla scorta di indagini storiche, garantisce altresì che il sito non è da considerarsi, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettere g) ed h) del Decreto legislativo 152/2006, un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".

ART. 12 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di effettiva stipula .

La presente convenzione verrà trascritta presso la competente Agenzia del Territorio a cura e spese della società attuatrice.

ART. 13 - CONTROVERSIE

Con la sottoscrizione del presente atto, il "Soggetto Attuatore" e il "Comune" si impegnano reciprocamente a collaborare per la corretta esecuzione del Piano di Recupero oggetto della presente convenzione.

Ogni controversia riguardante la sua interpretazione, esecuzione o risoluzione si intende devoluta alla giurisdizione del giudice amministrativo.

ART. 14 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 15 - REGIME FISCALE

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge ad essa applicabile e, in particolare; dei benefici della L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche.

ART. 16- ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutti gli effetti della presente convenzione, il "Soggetto Attuatore" elegge domicilio presso la propria sede legale in Desenzano del Garda, P.za Giacomo Matteotti, n. 26.

Le notificazioni e le intimazioni saranno effettuate a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o attraverso posta elettronica certificata all'indirizzo: immobiliarecarducci@legalmail.it.