

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
SCHEMA DI CONVENZIONE

**per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PR – Feniletto" in località
Feniletto**

L'anno addì del mese di, il sig. **PAGANESSI ROBERTO** il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società WW&MM S.r.l., con sede legale in Desenzano del Garda (BS), Via Giulio Cesare n. 2, C.A.P. 25015, Codice Fiscale e Partita IVA n. 04662740986, iscritta al Registro delle Imprese di Brescia al n. REA BS – 631608, in forza dei poteri conferitigli dallo statuto sociale, di seguito denominata nel presente atto "Soggetto Attuatore"

e

La sig.ra Durosini Luciana in qualità di proprietaria dei terreni identificati al fg. 06 m.n. 275 e 277 oggetto del piano di recupero qui rappresentato dal Sig. **PAGANESSI ROBERTO**,
..... il quale intestatario di procura notarile rilasciata dalla proprietà Stipulata presso il Notaio..... in data reg. n. in virtù del preliminare di vendita registrato presso archivio notarile al n. in data.....

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

– la società WW&MM S.r.l. è proprietaria degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, località Feniletto, censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 6, mappale 28 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, piani T-1, superficie catastale mq 190, rendita catastale € 361,52;
- Foglio 6, mappale 28 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, piani 1-2, superficie catastale mq 150, rendita catastale € 511,29;
- Foglio 6 m.n. 274 – 276 parte di proprietà della società WW&MM s.r.l. identificati al catasto terreni come terreno seminativo;
- Foglio 6 m.n. 275 e 277 parte di proprietà della sig.ra Durosini Luciana identificati al catasto come terreni seminativi

– che gli immobili esistenti sopra descritti ricadono in un ambito oggetto di Piano di Recupero della superficie di mq. 4.066.

Detti edifici, denominati progettualmente Corpo A e B, hanno nello stato di fatto la seguente volumetria, calcolata secondo i criteri normativi vigenti come vuota per pieno per la parte emergente dalla quota naturale del terreno:

- Volumetria esistente "Corpo A" già destinata a residenza	mc. 1.814,64
- Volumetria esistente "Corpo B"	mc. 566,66
- Volumetria complessiva esistente	mc. 2.381,30

- che l'area e gli immobili in questione sono attualmente identificati nella Tavola PR2 quadrante n. 3 del P.G.T. vigente ed adottata del Comune di Desenzano del Garda come "Aree Agricole di Rispetto dell'Abitato e di Tutela degli Ambiti di Valore Paesaggistico-Ambientale ed Ecologico", normate dall'art. 37 bis delle rispettive N.T.A.;

- che le cascine presenti nel territorio agricolo del Comune di Desenzano del Garda risultano inoltre censite nell'attuale P.G.T. vigente ed adottato nella relativa tavola PR03 nord ed inoltre sono state specificatamente schedate nell'allegato PR 4A, al fine di definirne la preesistenza ed il grado di intervento ammesso che per gli immobili in questione risulta identificato dalle previsioni di cui alla scheda n. 43 che evidenzia con la lettera "A" l'edificio principale e con la lettera "B" l'accessorio e che prevede per entrambi gli edifici un livello di intervento di "terzo livello – ristrutturazione con mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali" art. 30.6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- L'area comprensiva degli edifici interessati all'intervento ricade inoltre relativamente agli aspetti paesaggistici all'interno di zone soggette a vincolo di tutela, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) e più precisamente ricadono all'interno del vincolo presente sul territorio comunale di Desenzano con il n. 6 "apposto con Decreto Ministeriale 20/05/1967 (G.U. 139 del 06/06/1967) con la seguente motivazione: considerato che con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto la stessa ha notevole interesse pubblico perchè, presentando la caratteristica vegetazione gardesana composta in prevalenza di ulivi, cipressi e vigne con sparse costruzioni di tipo rustico, forma un quadro naturale di particolare bellezza, con numerosi punti di vista e di belvedere accessibili al pubblico dai quali si gode la vista

del lago di Garda sul golfo di Padenghe”;

- che l'ambito di intervento è disciplinato nel vigente ed adottato P.G.T. del Comune di Desenzano del Garda ed è soggetto a procedura di Piano di Recupero ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- che il Soggetto Attuatore ha presentato istanza di approvazione del Piano di Recupero denominato “Piano di Recupero Feniletto”, finalizzato al recupero edilizio del compendio immobiliare sopra descritto;

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 ai fini residenziali. I dati e la documentazione relativi al piano di recupero sono quelli riportati nella documentazione progettuale descritta nel successivo 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 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 (prot. 54168 del 08/09/2025)

Schema di convenzione urbanistica (prot. del)

- Tav. 00 -Estratti cartografici (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 01 -Planimetria stato di fatto (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 02 -Planimetria sovrapposizione (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 03 -Planimetria progetto prot. (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 04 -Corpo A Piante Prospetti Sezioni stato di fatto (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 05 -Corpo A Piante sovrapposizione (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 06 -Corpo A Prospetti e sezione sovrapposizione (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 07 -Corpo A Piante progetto (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 08 -Corpo A Prospetti e sezione progetto (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 09 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni stato di fatto (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 10 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni sovrapposizioni (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 11 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni progetto (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 12 -Sezioni ambientali stato di fatto (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 13 -Sezioni ambientali sovrapposizione (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 14 -Sezioni ambientali progetto (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 15 -Dimostrazione volume (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Tav. 16 -Planimetria scarichi (prot. 51692 del 24/07/2026);
- Computo muri di sostegno controterra (prot. 33175 del 13/05/2026);
- Relazione paesaggistica (prot. 33175 del 13/05/2026);
- Relazione tecnica (prot. 33175 del 13/05/2026);
- Relazione geologica e geotecnica (prot. 33175 del 13/05/2026);
- Tavola geologica (prot. 33175 del 13/05/2026);
- Relazione idrogeologica ed idraulica di invarianza (prot. 33175 del 13/05/2026).

Art. 5- DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano di Recupero nel dettaglio prevede un intervento di ristrutturazione edilizia per l'edificio principale "A" ed un intervento di demolizione e ricostruzione per il corpo di fabbrica accessorio "B" che rispetta in parte il sedime dell'edificio esistente. Nel dettaglio si prevede per il Corpo "A" la

realizzazione di quattro unità abitative residenziali e di una unità destinata a ufficio/reception mentre per il Corpo "B" la realizzazione di due unità abitative residenziali il tutto in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 40 delle N.T.A del Piano delle Regole del P.G.T. vigente ed adottato intervento che prevede il seguente dimensionamento e consistenza:

- superficie area oggetto di Piano di Recupero:	mq. 4.066,00
- Volumetria esistente "Corpo A"	mc. 1.814,64
- Volumetria esistente "Corpo B"	mc. 566,66
- Volumetria complessiva edifici esistenti	mc. 2.381,30
- Volumetria di progetto "Corpo A"	mc. 1.480,60
- Volumetria di progetto "Corpo B"	mc. 638,28
- Volumetria complessiva edifici di progetto	mc. 2.118,88 < mc. 2.381,30
- Superficie Lorda di Pavimento di progetto	mq. 713,44
- Superficie a Parcheggio da normativa 1mc./10/mc.	mq. 211,89 (mc 2.118,88 x 10%)
Superficie a parcheggio di progetto	mq. 422,70 > mq. 211,89
di cui	
Coperta	mq. 47,50;
Scoperta	mq. 375,20
Posti auto pertinenziale alle unità	n° 12
- Superficie a portici prevista da normativa max 30% S.l.p.	mq. 214,04
- Superficie di progetto a portici terrazzi	mq. 117,92 < mq. 214,04
- Altezza di progetto:	
- Corpo "A"	Rispetto altezza edificio esistente
- Corpo "B"	≤ mt. 7,50

Art. 6- DIMENSIONAMENTO STANDARD

Il piano di recupero **relativamente allo standard**, prevede la seguente determinazione:

- Componente a destinazione residenziale:

a) Determinazione standard sulla soluzione di progetto:

Volumetria residenziale complessiva (Corpo A + Corpo B) mc. 2.118,88

Abitanti teorici insediabili (175 mc/ab.) pari a n. 12,11

Rapporto standard unitario previsto da P.G.T. mq. 40/ab.

Standard componente residenziale:

(mq. 40 x n. abit. 12,11) = mq. 484,40

b) Determinazione standard esistente ad uso residenziale (Corpo A):

- Volumetria esistente "Corpo A" mc. 1.814,64

- Abitanti equivalenti mc. 1.814,64/150 mc./abit. n. 12,10

- Quantificazione esistente standard n° 12,10 Abit. x 26,5 mq./abit. = mq. 320,65

c) Differenza dello standard da monetizzare:

(mq. 484,40 – mq. 320,65) =

mq. 163,75

- Importo monetizzazione

Relativamente all'importo di monetizzazione applicabile al mq di standard non ceduto si ritiene congruo applicare l'importo al mq. di € 300,00, tenendo a riferimento precedenti importi di area a standard per interventi posti in aree simili e considerando inoltre le previsioni di cui al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente ed adottato.

Assunto quanto sopra riportato l'importo totale della monetizzazione dovuta risulta pari a:

mq. 163,75x €/mq. 300,00 = **€ 49.125,00** da versare in sede di stipula della convenzione;

Art. 7 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La ditta attuatrice prende atto che, ai sensi del DPR 380/2001, il Permesso di Costruire per gli interventi previsti comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato:

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria
- all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria
- al costo di costruzione

contributo che nel dettaglio secondo le tariffe oggi vigenti (delib. G.C. 76 del 12/03/2024) e per la destinazione (residenziale) e tipologia dell'intervento risulta il seguente:

a) - Urbanizzazione primaria:

mc 1.480,60 x €/mc 5,19	= € 7.684,32
mc 638,28 x €/mc 12,96	= € 8.272,11
Totale	€ 15.956,43

L'importo dell'urbanizzazione primaria verrà posto a scomputo in relazione alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza della strada vicinale mediante realizzazione di idonea scarpata.

b) - Urbanizzazione secondaria:

mc 1.480,60 x €/mc 7,40	= € 10.956,44
mc 638,28 x €/mc 18,49	= € 11.801,80
Totale	€ 22.758,24

c) - Costo costruzione da determinare in fase di rilascio del titolo edilizio sul progetto definitivo ai sensi del D. M. 10/5/1977;

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 – ESECUZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DELL'INTERO COMPARTO A SCOMPUTO ONERI

Soggetto attuatore si obbliga a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero e descritte nelle tavole di progetto e nel computo metrico e preventivo di spesa individuato all'art.2.

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne alla proprietà per la realizzazione del muro di consolidamento della sede stradale di Via Feniletto, e formazione sottoservizi e per l'estensione delle reti tecnologiche alle reti di servizio esistenti ammonta a € 108.845,45, come specificato nel computo metrico estimativo allegato.

Tale importo sarà oggetto di scomputo fino alla concorrenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria precisando che il lottizzante si assume ed accolla a proprio carico il maggior costo necessario per l'esecuzione completa di tutte le opere.

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.

ART. 10 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Le parti prendono atto che gli Enti erogatori dei servizi non hanno fornito la propria disponibilità ad allacciare l'insediamento alle proprie reti. Pertanto, il lottizzante dichiara di accollarsi ogni onere e spesa per l'estendimento delle reti con esonero per il Comune di Desenzano del Garda di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

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, Via Giulio Cesare 2 cap 25015

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE DI DESENZANO d/G

IL LOTTIZZANTE
