

BOZZA

REPERTORIO N.-----

RACCOLTA N.-----

CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA PRODUTTIVA

“TIRACOLLO TRE UMI 1” IN LOCALITA' CAMPAGNOLI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____,

alle ore _____

(_____/_____/_____)

in _____, presso il mio studio in via

_____, innanzi a me Dr. _____,

Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di

_____, sono presenti i signori:

- **SPAZZINI MICHELE**, nato a Lonato (BS) il 22/02/1966 e domiciliato per la carica presso il Comune, in qualità di Dirigente dell'Area Tecnica Sportello Unico per l'edilizia e l'urbanistica per il “Comune di Lonato del Garda” con sede in Píazza Martiri della libertà n.12, Cod. Fisc. 00832210173 legittimato ad intervenire al presente atto in virtù del decreto del Sindaco n. _____ del _____ che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto con la lettera “A” ed

in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED] che in copia autentica si allega al presente atto con la lettera "B" di seguito "Comune";
- la società per azioni **OXYTURBO s.p.a.**, con sede in Desenzano del Garda, via Serio 15, c.f. 01768550178 Partita IVA 00653320986, in persona del sig. ADENIO MAGAZZA in qualità di amministratore delegato, legittimato alla sottoscrizione del presente atto in forza di [REDACTED], che in originale si allega al presente atto con la lettera "C".

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale dichiarono, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

- che la società Oxyturbo spa, con sede in Desenzano del Garda Via Serio 15, c.f. 01768550178 Partita IVA 00653320986, di seguito per brevità chiamata "lottizzante" è proprietaria identificata nel seguente modo:
catasto terreni del Comune di Lonato del Garda
fg.47 m.n. 124 parte mq. 9.149
fg.47 m.n. 466 mq. 10.000
fg.47 m.n. 125 parte mq. 9.575
di superficie pari a complessivi mq. 28.724
- che le aree sopra interassate al Piano di Lottizzazione "Tiracollo Tre Umi 1" ricadono ora in forza della seconda variante generale del PGT, approvata con Delibera del Consiglio comunale n.5 del 27/01/2015 nell'ambito di trasformazione 11 (subambito UMI 1) normati dall'art.33 del Documento di Piano

- che gli indici da rispettare sono i seguenti:

superficie territoriale/fondiarria	mq. 28.724
superficie coperta max ammessa 45%	mq. 12.925
s.l.p. max ammessa	mq. 28.724
area standard	20% s.l.p.
parcheeggi privati da reperire	1mq/10mc
Altezza massima:	14 mt

- che il progetto redatto dagli architetti Giuliano Visconti, Flavia Visconti ed Alberto Visconti è conforme alle previsioni dell'art.33, del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio;
- che le previsioni plani volumetriche del piano attuativo risultano inferiori a quelle ora consentite e precisamente:
 - viene utilizzata la superficie coperta di mq. 6.000 anziché quella consentita di mq. 12.925
 - viene utilizzata la superficie lorda di pavimento di mq 6.500 anziché quella consentita di Mq. 28.724, e che l'eventuale utilizzo della quota di superficie lorda di pavimento residua, mq. 22.224 (28.724 – 6.500) rispetto alla potenzialità edificatoria è rinviata a successive varianti al piano urbanistico attuativo;
- che il lottizzante con istanza in data 17.03.2021 prot. 8501, successivamente integrata in data 27/04/2021 con prot. n. 13036, ha presentato domanda di approvazione del P.L.
- che il P.L. Tiracollo Tre Umi 1 è stato esaminato con esito favorevole, dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 20.04.2021;
- che la Giunta Comunale ha adottato il P.L. " Tiracollo Tre Umi 1" con deliberazione n° [redacted] del [redacted].

- che il PL " Tiracollo Tre Umi 1" è stato approvato in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n° [REDACTED]. del [REDACTED];
- che il lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione. Ogni situazione ed ogni obbligazione, nessuna esclusa, contenuta nel presente atto sono estese ad acquirenti, successori ed aventi causa a qualunque titolo della società qui contraente.

ART. 2 - Autorizzazione ad attuare il Piano di Lottizzazione denominato "Tiracollo Tre Umi 1"

Il Comune di Lonato del Garda autorizza la società OXYTURBO spa ad attuare il Piano di Lottizzazione "Tiracollo Tre Umi 1" in località Campagnoli, caratterizzato dalla destinazione d'uso per attività produttive.

Il progetto del P.L. " Tiracollo Tre Umi 1" è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Documentazione relativa al titolo di proprietà
- 2 Relazione tecnica-illustrativa
- 3 Schema di convenzione
- 4 Relazione Geologica
- 5 Progetto invarianza idraulica
- 6 Verifica archeologica

- 7 Progetto impianto illuminazione pubblica
- 8 Tavole di progetto:
 - Tav. 1 – Estratto mappa – Estratto PRG
 - Tav. 2 – Rilievo stato di fatto
 - Tav. 3 – Planivolumetrico e aree standard
 - Tav. 4 – Planimetria sottoservizi
 - Tav. 5 – Planimetria sottoservizi
 - Tav. 6 – Sezioni e prospetti tipo
 - Tav. 7 – Particolari sezioni
 - Tav. 8 – Segnaletica stradale e aree verdi
 - Tav. 9 – Documentazione fotografica
- 9 Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria ed extra P.L.

ART. 3 – INDICI – AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE

PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Gli indici e parametri delle presenti norme fanno riferimento alla tabella art. 33 del Documento di Piano e precisamente:

- superficie territoriale/fondiarie: mq 28.724 destinazione prevalentemente produttiva
- superficie coperta massima ammessa 45% S.T. = mq 12.925
- slp massima 100% S.T. mq 28.724
- superficie a verde profondo minimo 15% = mq 4.309
- parcheggi privati da reperire (1mq/10 mc) = mq 1.950
- area standard da reperire 20% s.l.p. (mq 6.500) = mq 1.300
- Altezza massima: 14 mt

ART. 4 – DATI DELL'INTERVENTO (vedi tav.n°3)

ART. 6 - AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD

Il lottizzante, con la presente convenzione, si impegna a:

a) cedere al Comune di Lonato del Garda le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria:

- area di mq 720 per la realizzazione della nuova rotatoria su Via Tiracollo, da definire con successivo atto notarile;
- area di mq 321 necessaria per l'allargamento di Via Tiracollo, da definire con successivo atto notarile;

b) cedere al Comune di Lonato del Garda le aree standard individuate nella tavola n. 3 allegata al piano di lottizzazione e precisamente:

- area di mq 800 da definire con successivo atto notarile da destinare a parcheggi verde pubblico e viabilità;

c) monetizzare la restante area pari a mq 500, corrispondente alla superficie non individuata nell'ambito del P.L.

aree standard da reperire mq 1.300

aree reperite mq 800

superficie da monetizzare mq 500

L'importo della monetizzazione delle aree standard non cedute è pari a € 77 €/mq, per un importo di € 38.500 (mq. 1300 - mq. 800 = mq. 500 x €/mq 77).

Tale importo risulta già versato in data _____

ART. 7 – DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il lottizzante 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
- al costo dello smaltimento rifiuti

Il contributo, secondo le tariffe oggi vigenti nel caso della destinazione produttiva dell'intervento previsto, risulta essere il seguente:

- per urbanizzazione primaria $\text{slp mq } 6.500 \times \text{€ /mq } 9,79 = \text{€ } 63.635$
- per urbanizzazione secondaria $\text{slp mq } 6.500 \times \text{€ /mq. } 8,56 = \text{€ } 55.640$
- l'onere per lo smaltimento dei rifiuti sarà determinato in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.
- Tale contributo potrà variare in relazione ad eventuali adeguamenti vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari per l'intervento.

ART. 8 – ESECUZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DELL'INTERO COMPARTO A SCOMPUTO ONERI

Il lottizzante si obbliga a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione 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 al P.L. per la riqualificazione di Via Mantova e la realizzazione della nuova strada, parcheggi e sottoservizi e per l'estensione delle reti tecnologiche alle reti di servizio esistenti ammonta a € 300.492,73, come specificato nel computo metrico estimativo allegato.

Tale importo verrà scomputato fino alla concorrenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, (che 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. Importo ampiamente superiore agli oneri dovuti.

Il lottizzante si assume ed accolla a proprio carico il maggior costo necessario per l'esecuzione completa di tutte le opere; lo stesso lottizzante dovrà invece corrispondere al Comune la differenza fra l'importo delle opere eseguite direttamente e quello dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria qualora questi ultimi risultino superiori a quello di realizzazione.

ART. 9 – ESECUZIONE OPERE DA REALIZZARE ESTERNE AL COMPARTO

Il lottizzante si impegna a realizzare le seguenti opere esterne al comparto in conformità alle modalità previste dal D.Lgs 50/2016, a scomputo del contributo aggiuntivo per servizi pubblici di qualità:

- allargamento di Via Tiracollo lungo tutto il fronte della proprietà, compresa illuminazione pubblica per una superficie di mq. 321, per un importo di € 62.903,68;
- nuova rotatoria, completa di segnaletica verticale ed orizzontale su via Tiracollo in corrispondenza della nuova strada pubblica verso via Mantova per una superficie di mq.720, per un importo di € 86.664,74. Tale intersezione dovrà essere oggetto di apposito studio concernente la verifica sotto il profilo viabilistico.

L'importo di queste opere, come risulta dal computo metrico estimativo allegato, di seguito sommariamente descritto, ammonta a € 149.568,42.

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 Lonato del Garda di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

ART. 11 - MODALITÀ' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il lottizzante si impegna a presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria allegando i progetti esecutivi. La direzione dei lavori dovrà essere assunta da professionista abilitato, iscritto negli appositi albi professionali.

Nel corso dei lavori è facoltà del comune procedere al collaudo parziale per ciascuna opera di urbanizzazione da realizzare. In tal senso il lottizzante si impegna a comunicare tempestivamente la conclusione di gruppi di opere per il loro collaudo. Il Comune di Lonato del Garda procederà alla nomina del collaudatore, anche in corso d'opera. Il collaudatore dovrà completare le operazioni entro trenta giorni dal deposito dei documenti necessari al collaudo e dalla comunicazione di fine lavori.

Gli oneri relativi alle prestazioni professionali del collaudatore sono a carico del lottizzante e versate al Comune prima dell'approvazione del collaudo

ART. 12 – CONDIZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, fatto salvo la pavimentazione di finitura ed altre opere particolari da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere eseguite prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità della prima struttura produttiva pena la sospensione dell'efficacia di quest'ultimo salvo deroghe concesse dalla Giunta Comunale.

ART. 13 – TEMPI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Tutti i lavori di urbanizzazione primaria e le opere esterne al comparto dovranno essere completati entro **cinque anni** dalla data di stipula del presente atto e pertanto entro il e in ogni caso prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità della prima struttura produttiva, salvo proroga da concordare con l'Amministrazione Comunale e da essa esplicitamente deliberata. In ogni caso il lottizzante resta responsabile della consegna a fine lavori delle opere, sino al collaudo finale, qualora queste venissero danneggiate a causa dell'usura e del transito dei mezzi di cantiere.

ART. 14 – OPERE DA CEDERE AL COMUNE

Il lottizzante si impegna a cedere al Comune di Lonato d/G. le opere stradali, parcheggi e aree verdi esterne al comparto di proprietà e le opere di fognatura acque bianche e nere da eseguire su aree pubbliche o nella disponibilità del Comune, fermo restando la responsabilità del lottizzante ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, anche prima della scadenza dei termini fissati dalla presente convenzione la cessione delle opere collaudate.

ART. 15 – CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITA'

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 10.03.2015 del Comune di Lonato del Garda, le parti riconoscono che la nuova volumetria prevista dalla presente convenzione comporta la necessità di un contributo aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche. Il contributo aggiuntivo ed una tantum è stato calcolato in funzione della SLP prevista e determinato in complessivi € 200.200 (mq. 6.500 x euro 30,80 (euro 56 x 55%).

A questo importo va dedotto il costo delle seguenti opere esterne al comparto eseguite dal lottizzante:

- nuova rotatoria su Via Tiracollo in corrispondenza della nuova strada pubblica verso Via Mantova da realizzare a spese del lottizzante per un importo di € 86.664,74;
- allargamento a ml.7.00 di carreggiata più ml.0.50 di banchina esterna della Via Tiracollo dalla nuova rotatoria fino al confine della proprietà Oxyturbo spa per un importo di € 62.903,68;

pertanto il contributo aggiuntivo è così determinato: € 200.200 - € 149.568 = € 50.632

Si dà atto che il lottizzante ha effettuato il versamento dell'importo di € [REDACTED] in data [REDACTED].

ART. 16 – UTILIZZO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO RESIDUA ALL'INTERNO DEL COMPARTO

L'utilizzo della quota di superficie lorda di pavimento residua, pari a mq 22.224 (mq 28.724 – mq 6.500 = mq 22.224) potrà essere utilizzata in una fase successiva, in conformità alle previsioni urbanistiche e tramite apposita variante al piano attuativo, riconoscendo inoltre che il titolo abilitativo sarà subordinato al pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti, della monetizzazione delle aree di standard e del contributo compensativo aggiuntivo vigenti alla data della domanda;

ART. 17 - GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente Convenzione, i Proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria mediante Polizza fidejussoria [REDACTED] n° [REDACTED], Repertorio n° [REDACTED], emessa in

data [REDACTED] dalla società [REDACTED], per l'importo di Euro [REDACTED], pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire interne ed esterne al comparto. Detta polizza viene contestualmente consegnata al rappresentante del Comune che ne accusa ricevuta.

I Proponenti danno atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione, compreso qualsiasi inadempimento dei Proponenti stessi che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente Territoriale, sia come Autorità che cura il pubblico interesse.

La fidejussione ha durata a far data e con efficacia dalla stipula della presente Convenzione e contiene una clausola di validità protratta fino all'accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso la garanzia fidejussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dai Proponenti con la presente Convenzione, pertanto fino alla liberazione della garanzia, da rendersi mediante restituzione della polizza con annotazione di svincolo o dichiarazione liberatoria.

La fideiussione dovrà prevedere le seguenti clausole:

- il pagamento delle somme dovute in base alla polizza dovrà essere effettuato dalla Società entro il termine dei trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune.
- espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art.1944 del Codice Civile e qualora i Proponenti si rendano inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune provvederà all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate), della fidejussione, in conformità con le disposizioni della presente Convenzione.

- espressa rinuncia da parte del fidejussore di avvalersi di quanto previsto dall'art.1957 del Codice Civile.

Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Proponenti autorizzano sin da ora il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Il Comune di Lonato del Garda si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del lottizzante inadempiente ed a spese del medesimo. In questo caso il Comune deve mettere in mora il lottizzante con un preavviso di almeno trenta giorni.

ART.19 - ALTRI OBBLIGHI

Il lottizzante si assume l'onere di richiedere i nulla osta e le autorizzazioni per la esecuzione di opere anche ai privati che risultassero ancora proprietari dei suoli e sottosuoli interessati ancorché soggetti di fatto all'uso pubblico.

Tutte le aree e gli immobili dei quali è prevista la cessione in favore del Comune di Lonato del Garda dovranno essere liberi da contratti agrari e/o diritti di prelazione ipotecari.

Nel caso di alienazione degli immobili, il lottizzante si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al lottizzante nell'assunzione degli oneri e degli obblighi citati.

In ogni caso il lottizzante rimarrà solidalmente responsabile con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

ART. 20 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del lottizzante. In particolare saranno a suo carico le spese relative ai frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovrà essere fatta a cura e spese del lottizzante, senza diritto di rivalsa.

ART. 21 - DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti in materia.

Si richiamano in particolare, la legge 17/08/1942, n° 1150, la legge regionale 11/03/2005, n° 12, la legge 28/01/1977, n° 10, il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e la Legge 28/02/1985, n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazione alle citate leggi.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE DI LONATO d/G

IL LOTTIZZANTE

MAGGIO 2021