

REPERTORIO N.-----

RACCOLTA N.-----

CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO " SMART LIFE " IN AMBITO DI

TRASFORMAZIONE 7- UNITA' MINIMA DI

INTERVENTO 1

REPUBBLICA ITALIANA

in _____, presso il mio studio in via _____, innanzi a me Dr.

_____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile del

Distretto di _____, sono presenti i signori:

- Dott. Michele Spazzini, nato a Lonato del Garda il 22/02/1966, domiciliato per la carica rivestita presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente "ad interim" dello Sportello Unico per l'Edilizia ed Urbanistica, nominato con provvedimento del Sindaco di Lonato del Garda n. 19 del 29/11/2016 e pertanto in legale rappresentanza del "Comune di Lonato del Garda" – (di seguito "Comune" – Cod. Fisc. 00832210173) in forza della delibera della Giunta Comunale n. 63 del 04.04.2017;

- Ing. Giovanni Spatti, nato a Pisogne (BS) il 13.02.1958, il quale interviene al presente atto in nome e per conto della società **SMART LIFE S.R.L.** con sede in Iseo (BS), Via Roma n° 1. c.f. e partita Iva 03807420983 - in qualità di legale rappresentante;

Detti componenti, della cui identità personale sono certo, rinunciano d'accordo tra loro e con il mio consenso alla assistenza dei testimoni e con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

- che la SMART LIFE SRL, di seguito per brevità chiamata lottizzante, è proprietaria delle aree identificate in Catasto dalle particelle n. 43-45-233-234 del foglio 24 di superficie catastale pari a mq.11.740;
- che la stessa società ha presentato in data 05.08.2016 domanda, registrata al numero 21328/2016 di protocollo generale e al numero P/247/2016 di pratica edilizia, tendente ad ottenere l'approvazione del Piano Attuativo all'interno dell'Ambito di Trasformazione AdT n. 07 U.M.I. n. 1 del Documento di Piano del Piano di Governo Territorio;
- che il progetto redatto dall' Ing. Giovanni Spatti è risultato conforme alle norme del P.G.T. Vigente presso il Comune di Lonato del Garda; che il piano è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nelle sedute rispettivamente del 30/08/2016 e del 22/12/2016 ;
- che la Giunta Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione con delibera n° 000 in data 00/00/0000;
- che il Piano di Lottizzazione è stato approvato in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n° 000 in data 00/00/0000;
- 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.

Art. 2 - Autorizzazione ad attuare il Piano di Lottizzazione denominato "Smart Life"

Il Comune di Lonato del Garda autorizza la società SMART LIFE SRL ad attuare il Piano

attuativo denominato "Smart Life", secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n° 000 del 00/00/0000 costituiti da:

1. Documentazione relativa al titolo di proprietà
2. Schema di convenzione
3. Relazione Geologica
4. Relazione tecnica illustrativa con documentazione fotografica
5. Piano paesistico di contesto
6. Computi metrici OO.UU primarie, secondarie e opere compensative
7. Tavole di progetto:

Tav. 1 – Estratto mappa – Estratto PGT- Elenco proprietà

Tav. 2 – Planimetria e sezioni di rilievo stato di fatto

Tav. 3 – Norme tecniche e individuazione aree ad uso pubblico e di cessione

Tav. 4 – Progetto planivolumetrico, sezioni altimetriche e dati di progetto

Tav. 5 – Tavola del verde esistente e di progetto

Tav. 6 – Opere di urbanizzazione

Tav. 7 – Particolari opere di urbanizzazione

Tav. 8 – Planimetria e particolari opere di urbanizzazione extracomparto

Art. 3 – INDICI – AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 07/UMI 1 del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

- superficie territoriale/fondiarìa: mq 11.960;
- indice territoriale : mc/mq. 1,00
- area standard da reperire : mq 2.400 ;
- altezza massima ml. 13,00 ultimo solaio orizzontale, ml. 14,00 ultimo solaio inclinat
- superficie a verde profondo minimo 30% del lotto

Art. 4 – DATI DELL'INTERVENTO

- s.l.p. di progetto	m ²	3.896,70;
- volumetria edificabile	m ³	11.960,00;
- strade asservite all'uso pubblico (area per urbanizzazione primaria)	m ²	676,40
- aree standard reperite direttamente nel comparto (parcheggi e verde pubblico di quartiere)	m ²	2.583,40;
di cui per :		
- parcheggi asserviti ad uso pubblico	m ²	505,30;
- verde di quartiere asservito ad uso pubblico	m ²	2.078,10;

ART. 5 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'attuazione del Piano di Lottizzazione "Smart Life" avverrà in conformità alle previsioni del PGT vigente, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione nonché agli elaborati a firma dell' Ing. Giovanni Spatti costituenti il Piano Attuativo (PL) stesso, approvati con la citata deliberazione della Giunta Comunale n° 000 del 00.00.0000.

In sede di rilascio dei singoli 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 ai sensi della normativa vigente.

In caso si procedesse all'attuazione del piano attuativo mediante un unico permesso di costruire o altro titolo, il permesso di costruire potrà essere rilasciato contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che tuttavia dovranno essere ultimate entro e non oltre il termine della costruzione dell'edificio. Si dovrà dare priorità all'esecuzione delle opere di urbanizzazione extra comparto lungo la Via Cavallera. In particolare, il Lottizzante si impegna a realizzare l'impianto di illuminazione pubblica extracomparto delle via S. Pellico e via X Giornate, come indicato nella tav. 08 entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica.

ART. 6 - AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD

Il lottizzante, come meglio specificato agli articoli 13 e 14, assoggetta ad uso pubblico le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria - strada di accesso (676,40m²) e le aree standard da destinare a parcheggi (505,30 m²) e verde di quartiere (2.078,10 m²) individuate nella tavola 3 allegata al piano di lottizzazione. I riferimenti catastali puntuali saranno definiti a seguito del frazionamento dopo l'esecuzione delle opere mentre il vicolo dell'uso pubblico sarà perfezionato con il successivo atto di individuazione catastale.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COMPENSATIVE EXTRACOMPARTO

Il committente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Lottizzazione secondo le previsioni contenute nelle tavole di progetto ed in conformità al computo metrico estimativo

Opere di urbanizzazione primaria inerenti il PL :

- Fognature acque bianche e nere
- Acquedotto
- Rete bassa tensione
- Illuminazione pubblica
- Rete gas metano
- Rete telefonica
- Strada di accesso

TOTALE (*come da computo metrico al netto dello sconto del 5%*) **€ 143.966,00**

Opere di urbanizzazione secondaria inerenti il PL ma al servizio del quartiere :

- Verde pubblico
- Illuminazione del parco
- Impianto di irrigazione

- Piantumazione

TOTALE (come da computo metrico al netto dello sconto del 5%) € 66.000,00

Opere di interesse comunale, compensative extracomparto :

- Opere extracomparto

TOTALE (come da computo metrico al netto dello sconto del 5%) € 169.700,00

L'importo corrispettivo complessivo dei lavori da realizzare, risultante dai computi metrici estimativi è di € 399.688,37 (trecento novantanove seicento ottantotto/37), che al netto dello sconto del 5% e arrotondamento, è quantificato in €. 379.666,00 (trecentosettantanovemila seicentosessantasei/00).

Il lottizzante, in merito ai suddetti lavori, assume a proprio carico anche la corrispondente IVA, l'onere delle spese tecniche di progettazione, Direzione lavori, contabilità, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione.

ART. 8 – ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria il cui importo è indicato in € 143.966,00 (centoquarantatremilanovecentosessantasei/00), verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria che saranno determinati con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Resta stabilito che, nel caso gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria risultassero superiori all'importo delle opere da eseguire inserite in convenzione, il lottizzante dovrà versare le differenze che saranno determinate al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

ART. 9 – ONERI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria pari a € 66.000,00 (sessantaseimila/00) verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria che saranno determinati con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Resta stabilito che, poiché gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria risultano superiori all'importo delle opere da eseguire inserite in convenzione, il lottizzante dovrà versare le differenze che saranno determinate al momento della presentazione delle istanze per il rilascio dei singoli titoli abilitativi.

ART. 10 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi DPR 380/2001, il permesso di costruire per gli interventi previsti comporta la corresponsione del contributo sul costo di costruzione da determinare in base alle tariffe vigenti al rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione della SCIA, secondo le modalità stabilite dal Comune.

ART. 11 – 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. 12 - MODALITÀ' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPENSATIVE

Il lottizzante si impegna a presentare istanza di permesso di costruire o l'equivalente SCIA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di quelle compensative extracomparto, allegando i relativi progetti esecutivi. La direzione dei lavori, è posta a carico del Lottizzante e dovrà essere assunta da professionista abilitato, iscritto negli appositi albi professionali. Per l'affidamento dei lavori relativi all'esecuzione delle predette opere, si farà riferimento alla vigente normativa in materia (d.P.R. n° 380 del 2001 e D.L.gs n° 50 del 2016).

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, qualora lo riterrà opportuno, alla nomina del collaudatore in corso d'opera che dovrà completare le operazioni entro trenta giorni dalla nomina.

Al termine dei lavori il Comune di Lonato del Garda procederà, per il collaudo tecnico amministrativo finale delle opere, alla nomina del collaudatore che potrà coincidere con quello nominato in corso d'opera.

Mentre la scelta del Collaudatore è a discrezione del Comune la spesa della sia prestazione è posta in carico al Lottizzante.

ART. 13 – TEMPI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE POSTE A CARICO DEL LOTTIZZANTE

Tutti i lavori di urbanizzazione primaria, secondaria e di quelli relativi alle compensative extracomparto dovranno essere completati entro **cinque anni** dalla data di stipula del presente atto. In ogni caso le predette opere dovranno essere completate prima dell'agibilità dell'edificio. Sono fatte salve le eventuali proroghe da concordare con l'Amministrazione Comunale e da essa esplicitamente deliberate.

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 - AREE ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO E DISCIPLINA DELLA MANUTENZIONE

Il lottizzante assoggetta a favore del Comune di Lonato del Garda, l'uso pubblico delle aree, individuate al precedente art. 6 e adibite a :

- strada di accesso;
- parcheggi
- area a verde di quartiere

nonché tutte le OO.UU. che vi insistono.

Le suddette aree asservite all'uso pubblico e le opere di urbanizzazione che vi insistono, dovranno essere liberamente accessibili nell'ambito del normale uso, nei limiti del rispetto delle norme di sicurezza e di igiene vigenti e dell'eventuale regolamentazione che il Comune potrà unilateralmente imporre per sé o altri.

La manutenzione (ordinaria e straordinaria) della strada e dei parcheggi ad uso pubblico, dopo l'avvenuto collaudo delle opere con esito positivo, sarà assunta a carico del comune di Lonato, incluso l'onere per la fornitura energetica e manutenzione dell'illuminazione pubblica.

La manutenzione e la gestione del verde pubblico sarà, invece a totale carico del lottizzante.

Il Comune inoltre è sin da ora autorizzato ad utilizzare le aree di asservimento ad uso pubblico per l'eventuale passaggio di altre tubazioni e/o reti di servizio pubblico.

Art. 15 – OPERE DA CEDERE AL COMUNE E DISCIPLINA DELLA MANUTENZIONE

Il lottizzante si impegna a cedere al Comune di Lonato d/G la piena proprietà di tutte le opere di urbanizzazione realizzate sulle strade extracomparto via Cavallera e vie X Giornate e Silvio Pellico, dopo che le stesse sono state collaudate con esito positivo.

Con l'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria sarà trasferito al Comune di Lonato.

ART. 16 – CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITA' E OPERE COMPENSATIVE

Ai sensi dell'art. 35.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT e delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 17 del 22.01.2013 e n. 74 del 09.04.2013 del Comune di Lonato del Garda, le parti riconoscono che la nuova volumetria prevista dalla presente convenzione comporta la necessità della corresponsione di un contributo aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche. Il contributo aggiuntivo, ed una tantum, è calcolato in funzione della SLP prevista in progetto che è pari a mq. 3.896,70.

Il suo valore economico è determinato in complessivi € **272.769,00** (Euro duecento settanta due mila settecento sessanta nove /00) corrispondente alla superficie edificabile (s.l.p.) sul comparto pari a : $3.896,70 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2$. Tale importo è soggetto a verifica in fase di rilascio dei permessi di costruire, e a conguaglio in base alla s.l.p. effettiva. Tale somma è utilizzabile per la realizzazione di opere pubbliche.

Il suddetto contributo verrà in parte concesso in scomputo, per la realizzazione delle opere extracomparto individuate nella tav. n.08 ed elencate nell'allegato computo metrico estimativo "*ADT 07 UMI 1 – OPERE COMPENSATIVE AL SERVIZIO DEL QUARTIERE*", che ne riporta la previsione di spesa, per un corrispettivo di € **178.635,60**. A tale importo il lottizzante applicherà

uno sconto del 5%, determinando di conseguenza, il valore economico effettivamente da scomputare, arrotondato, ad **€ 169.700,00**.

La restante parte della somma, corrispondente ad **€ 103.069,00** (pari a 272.769,00 – 169.700,00), sarà versata, in un'unica soluzione, al momento della stipula della presente convenzione.

ART. 17 - GARANZIA FINANZIARIA

Il Lottizzante, a garanzia dell'esecuzione delle suddette opere a scomputo, dichiara di aver sottoscritto polizze fideiussorie di primaria compagnia assicurativa, autorizzata al rilascio di garanzie e favore di Enti pubblici, per i seguenti importi, al netto dello sconto del 5% :

- **€ 143.966,00**, pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- **€ 66.000,00**, pari all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire;
- **€ 169.700,00**, pari all'importo alle somme relative alle opere extracomparto da realizzare a parziale scomputo del contributo aggiuntivo;

L'originale delle polizze fideiussorie, depositate presso il Comune di Lonato del Garda in data (..)/(..)/201(..) sono poste a garanzia dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione richiamate in precedenza, che dovranno essere realizzate come da progetto, a regola d'arte e secondo la migliore tecnica costruttiva. Le suddette cauzioni potranno essere svincolate, anche proporzionalmente, in rapporto alle opere effettivamente realizzate e collaudate e in base ai pagamenti effettuati presso gli Enti e Società terze erogatrici dei servizi pubblici in concessione.

In caso di inadempimento acclarato delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il lottizzante, previa comunicazione di un congruo preavviso, di almeno 30 (trenta) giorni e di messa in mora, autorizza il Comune di Lonato del Garda a disporre della cauzione nel modo immediato e più ampio al fine di realizzare e/o completare le opere mancanti. In tal caso, il lottizzante rinuncia espressamente anche a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale, ed esonera da ogni responsabilità il Comune di Lonato del Garda per i prelievi che effettuerà, su detta cauzione.

La garanzia fidejussoria dovrà prevedere il pagamento delle somme dovute entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune restando inteso che, ai

sensi dell'art. 1944 C.C. la società non godrà del beneficio della preventiva escussione del contraente. La società, inoltre, rinuncia ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 del C.C. .

ART. 18 - ALTRI OBBLIGHI

Tutte le aree e gli immobili dei quali è previsto l'asservimento dell'uso pubblico in favore del Comune di Lonato del Garda dovranno essere liberi da contratti agrari e/o diritti di prelazione ipotecari.

Nel caso di alienazione, anche parziale, 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 o in quota parte, 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. 19 - 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. 20 - 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, per quanto applicabili e per le parti non espressamente abrogate, 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, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE DI LONATO

IL LOTTIZZANTE

START LIFE Srl
Via Roma, 1
22040 BICO (BS)
C.F. e P.IVA: 02257260303