

**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE**  
**“VIA MANTOVA”**  
**IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.**

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:

- ..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica rivestita presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica nominato con provvedimento del Sindaco di Lonato del Garda n. .... del 00/00/201... e pertanto in legale rappresentanza del “Comune di Lonato del Garda - (di seguito “Comune” - Cod. Fisc. 00832210173 in forza della delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_);

- ZANONI LUIGI nato a Padenghe sul Garda (BS) il 8 agosto 1947, residente a Lonato del Garda (BS), Via Mantova n. 89;

- ROVETTA DANIELA nata a Ospitaletto (BS) il 7 agosto 1951, residente a Lonato del Garda (BS), Via Mantova n. 89

cui identità personale, qualità e poteri sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

**PREMESSO**

- che lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Lonato del Garda, riguardo l'area sita in Via Mantova ed individuata al Catasto dei Terreni del Comune Censuario di Lonato del Garda al Foglio 62, con la particella numero 251/parte la classifica in zona C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale, normata dall'art. 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole, e che la individua con l'ambito n. 5 rimandando all'art. 39.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari delle N.T.A., nel quale si prescrive che *“Derogando a quanto definito al comma 3 del presente articolo si ammette la destinazione commerciale legata ai*

*prodotti dell'agricoltura. Contestualmente si ammettono tutte le destinazioni turistiche ad eccezione delle destinazioni 2e - campeggio e 2f - aree di sosta".*

- che con istanza in data 9 giugno 2015 i richiedenti facevano pervenire al protocollo del Comune di Lonato del Garda la richiesta di modifica allo strumento urbanistico comunale vigente finalizzata alla variazione delle previsioni urbanistico-edilizie per un ambito del tessuto urbano consolidato. Nello specifico, con l'istanza si chiedeva l'attivazione di una procedura di Programma Integrato d'Intervento al fine di convertire a scopi residenziali le potenzialità di un ambito territoriale di circa 33.000 mq ST – parzialmente già edificato che il PdR attuale individua con la destinazione prevalentemente commerciale-direzionale.

- che con lettera in data 20 luglio 2015 l'Ufficio Tecnico Comunale di Lonato del Garda formulava comunicazione di riscontro a tale richiesta; effettuate le puntualizzazioni del caso in termini di legislazione vigente, con tale comunicazione si chiedevano specificazioni ulteriori rispetto alle volontà dei proprietari degli immobili, domandando in particolare la sussistenza dell'interesse da parte degli stessi verso funzioni di tipo misto eventualmente programmabili a recepimento della richiesta di modifica della destinazione vigente;

- che in data 8 settembre 2015 veniva dato puntuale riscontro alla richiesta di specificazione inoltrata dal Comune, in cui si proponeva la suddivisione in due sub-comparti da differenziare per destinazione prevalente, l'uno a carattere commerciale e l'altro a carattere residenziale;

- che in data 25 settembre 2015 l'Ufficio Tecnico Comunale di Lonato del Garda, dopo l'esame da parte della Giunta Comunale nella seduta del 23 settembre 2015 della ulteriore documentazione inviata, rispondeva che l'Amministrazione Comunale attendeva una proposta tecnicamente più completa che contenesse anche le valutazioni ad essa connesse (valutazioni ambientali, paesistiche, urbanizzative, etc.). Inoltre precisava che, in caso di esito positivo, l'Organo comunale ha stimato di poter procedere su di un'area di mq. 15.000 con indice territoriale di mc/mq 0,6.

- che la Ditta Lottizzante ha presentato in data --/--/2017 domanda registrata al numero ..... di protocollo generale ed al numero P----2017 di pratica edilizia, tendente ad ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione Residenziale denominato "VIA MANTOVA" in Variante al Piano delle Regole del P.G.T., inerente l'area sita in Via Mantova del

#### COMUNE DI LONATO DEL GARDA

identificata al Catasto Terreni con il Foglio 62, mappale 251/parte per una superficie di mq. 19.500

- che ai sensi delle Norme particolari del Piano di Governo del Territorio, l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione;

- che il progetto redatto dal Geom. Roberto Abate e dall'Arch. Paolo Faricciotti, è risultato conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;
- che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del --/--/2017;
- che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione Residenziale "VIA MANTOVA" in Variante al Piano delle Regole del PGT con deliberazione n. -- in data --/--/----
- che il Piano di Lottizzazione Residenziale "VIA MANTOVA" in Variante al Piano delle Regole del PGT è stato approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. --- in data --/--/----;
- che l'attuazione del comparto, in sintesi, è così disciplinata:
 

1) Superficie Fondiaria:	mq	19.500,00
2) Superficie Territoriale:	mq	15.000,00
3) Indice Territoriale:	mc/mq	0,60
4) Volume Vxp max ammissibile:	mc	9.000,00
5) Standard urbanistici:		
a) superficie necessaria:	mq	1.800,00
b) superficie reperita in sito:	mq	2.519,50
- 6) importo opere di urbanizzazione primaria da eseguire: € -----
- 5) tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione: anni dieci (.././....);
- che la Ditta 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:**

#### **ARTICOLO 1 - PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **ARTICOLO 2 - AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA MANTOVA" IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT**

Il Comune di Lonato del Garda, come sopra rappresentato, autorizza la Ditta Lottizzante ad attuare il Piano di Lottizzazione Residenziale "VIA MANTOVA" in Variante al Piano delle Regole del PGT secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. --- del --/--/---- consistenti in:

- Tavola 1: Planimetria generale di rilievo planoaltimetrico;
- Tavola 2: Planovolumetrico – Dati stereometrici dell'intervento;

- Tavola 3: Comparazione tra rilievo e progetto con indicazione del sedime della strada di lottizzazione e dei parcheggi pubblici;
- Tavola 4.1: Opere di urbanizzazione primaria: fognatura acque nere - fognatura acque bianche;
- Tavola 4.2: Opere di urbanizzazione primaria: rete illuminazione pubblica - rete energia elettrica - rete telecom - rete acquedotto - rete gasdotto;
- Tavola 4.3: Opere di urbanizzazione primaria: strade - marciapiedi (con specifica relativa al rispetto del superamento delle barriere architettoniche) - sezione stradale tipo;
- Tavola 5: Documentazione fotografica;
- Relazione: Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento;
- Norme e Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione;
- Relazione idrogeologica – verifica della permeabilità dei terreni;
- Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- Schema di convenzione urbanistica.

### **ARTICOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA MANTOVA" IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT**

L'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale "VIA MANTOVA" in Variante al Piano delle Regole del PGT avverrà in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle norme di attuazione allegato al Piano di Lottizzazione nonché agli elaborati a firma dell'Arch. Paolo Faricciotti, e del Geom. Roberto Abate costituenti il Piano di Lottizzazione Residenziale "VIA MANTOVA" in Variante al Piano delle Regole del PGT stesso ed approvati con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. --- del --/--/----.

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.

### **ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso di progetto, che ha determinato anche la dotazione degli standard urbanistici, è residenziale, nei limiti fissati dalla presente convenzione e dalle tavole dei grafici di progetto.

Il cambio di destinazione, sempre che la nuova sia ammessa dalle norme dello strumento urbanistico generale al momento della variazione, è soggetto a modifica

delle previsioni del piano attuativo ed alla stipula di una nuova convenzione.

#### **ARTICOLO 5 - AREE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Lonato del Garda le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria così come individuate nelle tavole allegate al Piano di Lottizzazione:

- 1) area di mq. 2.100,00 da definire con successivo frazionamento, da destinare a verde pubblico (Tavola 2);
- 2) area di mq. 419,50 da definire con successivo frazionamento, da destinare a parcheggio di uso pubblico Tavola 2);
- 3) area di mq. 3.375,40 da definire con successivo frazionamento, da destinare a strade di uso pubblico e marciapiedi (Tavola 2);

per un totale di aree cedute per l'urbanizzazione primaria pari ad una superficie di mq. 5.894,90.

#### **ART. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

La Ditta 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.

#### **ARTICOLO 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione Residenziale "VIA MANTOVA" in Variante al PdR del PGT secondo le previsioni contenute nelle tavole di progetto specifiche ed in conformità al computo metrico-estimativo ed in particolare:

- 1) strade (tavola 4.3)
- 2) fognatura acque bianche (tavola 4.1)
- 3) fognatura acque nere (tavola 4.1)
- 4) acquedotto (tavola 4.2)
- 5) media tensione e cabina di trasformazione (tavola 4.2)
- 6) rete di bassa tensione (tavola 4.2)
- 7) illuminazione pubblica (tavola 4.2)
- 8) rete gas-metano (tavola 4.2)
- 9) rete telefonica (tavola 4.2)
- 10) parcheggi (tavola 4.3)
- 11) verde pubblico (tavola 4.3)

L'importo complessivo dei lavori risultante dal computo metrico-estimativo è di **Euro 291.310,46** (duecentonovantunomilatrecentodieci virgola quarantasei).

## **ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

## **ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Resta stabilito che nel caso gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria risultassero superiori all'importo delle opere da eseguire, la Ditta Lottizzante dovrà versare al Comune di Lonato del Garda le differenze che verranno determinate al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria, pari ad **Euro 291.310,46** (duecentonovantunomilatrecentodieci virgola quarantasei) sono eseguite da un operatore economico individuato dal lottizzante secondo le modalità previste dalla legge in materia di appalti delle opere pubbliche.

Le opere così realizzate verranno acquisite dal comune, previo collaudo amministrativo.

L'obbligazione assunta con la presente convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si intende pertanto assolta mediante l'acquisizione al patrimonio comunale di dette opere indipendentemente dall'esborso economico del soggetto attuatore per la loro realizzazione.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dalla presente convenzione.

Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicate al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dal lottizzante, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico della Ditta Lottizzante.

## **ART. 10 - TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La Ditta 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 di Lonato del Garda procedere a collau-

dazione parziale per ciascuna opera di urbanizzazione da realizzare. In tal senso la Ditta 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 finale delle opere, alla nomina del collaudatore che potrà coincidere con quello nominato in corso d'opera.

#### **ARTICOLO 11 - CESSIONE AREE ED OPERE - MANUTENZIONE**

Tutti i lavori di urbanizzazione primaria dovranno essere completati entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto e pertanto entro il ..../.....

In ogni caso la Ditta Lottizzante resta responsabile della consegna a fine lavori delle opere, sino al collaudo finale ed alla cessione delle aree, qualora queste venissero danneggiate a causa dell'usura e del transito dei mezzi di cantiere.

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere al Comune di Lonato del Garda a semplice richiesta le aree e le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione. Il Comune del Garda diverrà proprietario delle aree e delle opere di urbanizzazione solo dopo la stipula dell'atto notarile, comunque da stipulare dopo il collaudo definitivo. Sino a questa data la Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Il Comune di Lonato del Garda si riserva la facoltà di richiedere, anche prima della scadenza dei termini fissati dalla presente convenzione, la cessione delle aree e delle opere collaudate. In caso di trasferimento parziale della proprietà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria sarà trasferito al Comune di Lonato del Garda solo per le opere acquisite.

#### **ARTICOLO 12 - GARANZIA FINANZIARIA**

La Ditta Lottizzante dichiara di avere sottoscritto polizza fidejussoria assicurativa per l'importo di **Euro 291.310,46** (duecentonovantunomilatrecentodieci virgola quarantasei) pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire.

La polizza depositata presso il Comune di Lonato del Garda in data odierna garantisce l'esecuzione a regola d'arte secondo la migliore tecnica di tutte le opere di urbanizzazione. La polizza potrà essere svincolata, anche proporzionalmente, in rapporto alle opere collaudate.

In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Ditta Lottizzante autorizza il Comune di Lonato del Garda a disporre della cauzione nel modo immediato e più ampio; inoltre la Ditta Lottizzante rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera da ogni re-

sponsabilità il Comune di Lonato del Garda per i prelievi che su detta cauzione effettuerà, a qualsiasi titolo, in caso di inadempimento.

Il Comune di Lonato del Garda si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione della Ditta Lottizzante inadempiente ed a spese della medesima. In questo caso il Comune di Lonato del Garda deve mettere in mora la Ditta Lottizzante con preavviso di almeno novanta giorni.

### **ARTICOLO 13 - ALTRI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

La Ditta Lottizzante si assume l'onere di richiedere i nulla osta e le autorizzazioni per l'esecuzione di opere anche ai privati che risultassero ancora proprietari dei suoli e dei sottosuoli interessati ancorchè 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 delle aree lottizzate o degli immobili su di esse realizzati, la Ditta 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 ai Lottizzanti nell'assunzione degli oneri e degli obblighi citati.

In ogni caso la Ditta Lottizzante rimarrà solidalmente responsabile con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

### **ARTICOLO 14 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ditta Lottizzante; in particolare saranno a carico della medesima le spese relative per i frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovranno essere fatti a cura e spese della Ditta Lottizzante.

### **ARTICOLO 15 - 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 17/8/1942 n. 1150, la legge regionale 11/3/2005 n. 12, la legge 28/1/1977 n. 10, il D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e la legge 28/2/1985 n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazioni alle citate leggi.



Le parti autorizzano il Signor Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarandosene edotte.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su ----- fogli per pagine ----- intere e fin qui della ----- viene sottoscritto alle ore -----.