

REPERTORIO N.....

RACCOLTA N.....

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
“VIA MANTOVA”
IN VARIANTE AL 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 dello Sportello Unico per l'edilizia e ur-
banistica 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 Lona-
to 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'immobile sito in Via Mantova ed individuato al Catasto dei Terreni del Comune Censuario di Lonato del Garda al Foglio 62, con la particella numero 251/parte classifica l'area in zona C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale, normata dall'art. 42 delle N.T.A. del Piano delle Regole, e che la individua con l'ambito n. 5 il quale recita "*Relativamente all'ambito n. 5 per la determinazione del peso insediativo (volume, SL, e SC) è fatto salvo quanto stabilito al punto 42.1 del presente articolo. Derogando a quanto definito al punto 42.3 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 e 2F*".

- che la Ditta Lottizzante ha presentato in data 20/07/2017 domanda registrata al numero 20751 di protocollo generale ed al numero P/284/2017 di pratica edilizia, tendente ad ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione Residenziale denominato "VIA MANTOVA" in Variante al 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 così distinta:

- Superficie territoriale (area d'intervento). Mq 19.500 – porzione della particella 251 del foglio 62;
- Superficie fondiaria (area utilizzata ai fini della determinazione dei parametri urbanistici): mq 15.000 - porzione della particella 251 del foglio 62;
- che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 21/12/2017 e del 27.04.2021;;

Che il Piano di Lottizzazione in variante al P.G.T. è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS come da decreto di esclusione redatto in data _____,

VISTO il parere della Provincia di Brescia del _____, prot. n. _____

pervenuto al Comune di Lonato del Garda in data _____, prot. n. _____ riguardo alla conformità del Piano di lottizzazione al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale(PTCP)

VISTA la nota della Regione Lombardia con riguardo alla conformità del Piano di Lottizzazione al Piano Territoriale Regionale (PTR) pervenuta al Comune di Lonato del Garda in data _____, prot. n. _____;

VISTA la nota prot. n. _____, del _____ con la quale la Provincia di Brescia competente ad esprimere il parere di competenza ai sensi della DGR 14106/2003 in ordine alla Valutazione di Incidenza Comunitaria, pervenuta al Comune di Lonato del Garda in data _____, prot. _____;

- 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:

- Superficie territoriale (area d'intervento). Mq 19.500 – porzione della particella 251 del foglio 62;

- Superficie fondiaria (area utilizzata ai fini della determinazione dei parametri urbanistici): mq 15.000 - porzione della particella 251 del foglio 62;

3 Indice Fondiario: mc/mq 0,60

4)Volume ammissibile: mc 9.000,00

5) Standard urbanistici: mc 9.000 x 30/150: mq 1.800;

6) Monetizzazione standard (mq 1.800,00 x €/mq 87,50) = € 157.500,00;

7) Standard di Qualità (CCA): (slp) mq 3.000,00 x €/mq 70,00= 210.000,00

8) importo opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire: € 129.268,00 (centoventinovemiladuecentosessantottovirgolazero) (fognatura extra-comparto)

7) tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione: anni dieci dalla stipula delle convenzioni urbanistiche. In ogni caso le predette opere dovranno essere completate prima del rilascio del permesso di costruire del primo edificio, salvo deroghe concesse con deliberazione della Giunta comunale.

- 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. 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.

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 alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. --- del --/--/---- consistenti in:

- Tavola 1: Planimetria generale di rilievo planoaltimetrico;
- Tavola 2: Planovolumetrico – Dati stereometrici dell'intervento;
- Tavola 3: Opere interne al comparto: comparazione tra rilievo e progetto con indicazione del sedime della strada di lottizzazione privata e dei parcheggi privati;
- Tavola 4.1: Opere interne al comparto: fognatura acque nere - fognatura acque bianche;

- Tavola 4.2: Opere interne al comparto: rete illuminazione - rete energia elettrica
- rete telecom - rete acquedotto - rete gasdotto;
- Tavola 4.3: Opere interne al comparto 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 e secondaria (fognatura esterna comparto);
- Studio per la valutazione di incidenza ambientale finalizzato allo screening delle previsioni di piano
- Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione e progetto delle mitigazioni mediante opere a verde
- Tavola T01 – Analisi ecologica del paesaggio interessato dalla trasformazione
- Tavola T02 – Planimetria delle opere a verde di mitigazione
- Schema di convenzione urbanistica.

In osservanza del parere del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene Garda (ATS) acclarato al protocollo in data 16/04/2019 al n. 12490, gli edifici previsti dovranno essere progettati e realizzati all'esterno della zona di rispetto di allevamento zootecnico presente sul territorio limitrofo alla lottizzazione

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 PGT avverrà in conformità al Piano di Lottizzazione costituito dagli elaborati a firma

dell'Arch. Paolo Faricciotti, e del Geom. Roberto Abate costituenti il Piano di Lottizzazione Residenziale "VIA MANTOVA" ed approvati con le citate deliberazioni del Consiglio Comunale n. --- del --/--/---- e n.____ del_____ nonché alle prescrizioni contenute nel parere della Provincia di conformità al PTCP, alla presente convenzione urbanistica e agli altri pareri allegati alle citate deliberazioni.

In osservanza del parere del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene Garda (ATS) acclarato al protocollo in data 16/04/2019 al n. 12490, gli edifici previsti dovranno essere progettati e realizzati all'esterno della zona di rispetto di allevamento zootecnico presente sul territorio limitrofo alla lottizzazione

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.

ARTICOLO 5 – MONETIZZAZIONE AREE STANDARD

In conformità alle previsioni del PIANO di Lottizzazione in VARIANTE al PGT denominato "PL DI VIA MANTOVA", l'area da cedere al Comune a titolo di standard pari a mq 1.800,00 (mc. 9.000/150 x 30), viene integralmente monetizzata. L'importo dovuto al Comune per la monetizzazione delle aree non cedute è pari ad **Euro 157.500,00** (mq 1.800 x €/mq 87,50) ed è già stato versato integralmente in data 00.00.0000

Le parti concordano che, in ogni caso, l'importo dovuto al Comune per la monetizzazione delle aree non cedute, non potrà essere ripetuto, anche in assenza della

relativa edificazione trattandosi di monetizzazione in luogo della cessione di aree connessa all'utilità economica conseguita per effetto della trasformazione urbanistica

ART. 6 – MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD DI QUALITA' (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO)

L'intervento, essendo in variante allo strumento urbanistico generale quanto a obiettivi di piano e disposizioni generali, comporta la necessità di un contributo aggiuntivo, che può essere monetizzato, stimato in relazione a casi analoghi, nel documento di piano riferiti ad ambiti residenziali. Il contributo aggiuntivo è determinato in € 70/mq., calcolato in funzione della SLP = 3.000,00 x €/mq 70,00= 210.000,00
Tale contributo verrà corrisposto mediante un primo versamento di € 105.000,00 contestualmente alla firma della convenzione urbanistica; la restante quota di € 105.000,00 in due rate successive semestrali con decorrenza dalla data di stipula della convenzione.

Le parti concordano che, in ogni caso, il contributo per servizi pubblici di qualità versati non potranno essere ripetuti, anche in assenza della relativa edificazione trattandosi di un contributo perequativo derivante dalle trasformazioni territoriali

ART. 7 - 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 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E SECONDARIA (FOGNATURA EXTRACOMPARTO)

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare la fognatura extracomparto secondo le previsioni contenute nelle tavole di progetto specifiche ed in conformità al computo metrico-estimativo

L'importo complessivo dei lavori risultante dal computo metrico-estimativo è pari ad € 129.268,00 (centoventinovemiladuecentosessantottovirgolazero).

ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Resta stabilito che nel caso gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria 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.

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

1. La Ditta Lottizzante si impegna a presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (fognatura extracomparto) allegando i progetti esecutivi. La direzione dei lavori dovrà essere assunta da professionista abilitato, iscritto negli appositi albi professionali.

2. Le opere di urbanizzazione pari ad € 129.268,00 (centoventinovemiladuecentosessantottovirgolazero) 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.

4. 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.

5. 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.

6. Nel corso dei lavori è facoltà del Comune di Lonato del Garda procedere a collaudo 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.

7. Tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria (fognatura extracomparto) dovranno essere completati entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto. In ogni caso le predette opere dovranno essere completate prima del rilascio del permesso di costruire del primo edificio, salvo deroghe concesse con deliberazione della Giunta comunale.

8. La Ditta 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.

9. La Ditta Lottizzante si impegna a cedere al Comune di Lonato del Garda a semplice richiesta le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione. Il Comune del Garda diverrà proprietario delle opere di urbanizzazione solo dopo il collaudo finale. Sino a questa data la Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere

ARTICOLO 11 - GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi connessi alla presente convenzione, il Lottizzante presta la seguente garanzia finanziaria:

Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria n.

Repertorio n.

emessa in data

dalla società

per l'importo di Euro € 234.268,00).

La polizza fideiussoria viene rilasciata da compagnia assicurativa abilitata ed inserita nell'elenco IVASS. Non si accetteranno polizze fideiussorie rilasciate da società finanziarie.

Detta polizza viene, contestualmente, consegnata al rappresentante del Comune che ne accusa ricevuta.

La predetta polizza viene rilasciata:

- Per l'importo di € 129.268,00 *centoventinovemiladuecentosessantotto virgolazero*) a garanzia a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte secondo la migliore tecnica di tutte le opere di urbanizzazione previste dall'art. 8 della presente convenzione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- Per l'importo di € 105.000,00 a garanzia del versamento a saldo del contributo compensativo aggiuntivo connesso alla sua rateizzazione di cui all'art. 6 della presente convenzione.

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 e all'avvenuto completo versamento dell'importo a saldo ; 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 polizza deve prevedere che il pagamento delle somme dovute venga effettuato dalla Società garante entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta

scritta da parte del Comune e che ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del contraente. Dovrà prevedere, altresì, che la Società garante rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile

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 responsabilità 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 12 - 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.

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.

Art. 13 – Altri Obblighi: collaudo degli shapefile

Il Lottizzante provvede, a propria cura e spese, alla predisposizione degli elaborati necessari alla validazione da parte di Regione Lombardia per il collaudo propedeutico alla pubblicazione sul BURL della presente variante al PGT definitivamente approvata (shape file), compresa la procedura di precollaudo e caricamento dati sul PGT web.

L'incarico per la predisposizione degli elaborati necessari di cui al punto precedente, è già stato affidato dal Lottizzante, prima della sottoscrizione della presente convenzione.

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 -----.