

CONVENZIONE URBANISTICA

**MODIFICA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "AREA CATALPA" NON
COSTITUENTE VARIANTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14, comma
12, DELLA LEGGE REGIONALE 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno xxxx addì xxxx del mese di xxxx, in xxxx, in xxx, presso lo studio del notaio xxx, si sono costituiti i signori:

- dott. **MICHELE SPAZZINI**, nato a Lonato (BS) il 22.02.1966, domiciliato per la carica rivestita presso la Sede Comunale a Lonato del Garda, in Piazza Martiri della Libertà n. 12, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di dirigente dello Sportello unico per l'edilizia e l'urbanistica, nominato con provvedimento del Sindaco di Lonato del Garda n. 19 del 29.11.2016 e pertanto legale rappresentante del:

"COMUNE DI LONATO DEL GARDA" con sede a Lonato del Garda in Piazza Martiri della Libertà n. 12, P.I. 00580570984, C.F. 00832210173,

autorizzato al compimento di quest'atto in forza di Deliberazione della Giunta Comunale N. xxx del xx.xx.xxxx

e il

- Sig. **CESARE BERTANI**, nato a Castiglione delle Stiviere il 23.06.1967, in qualità di legale rappresentante della IFIM srl con sede in Mantova, via Conciliazione, 90 - codice fiscale e partita

IVA 01820580205;

Detti componenti della cui identità personale, poteri e capacità giuridica io, notaio, sono personalmente certo,

PREMESSO CHE

- la Società "IFIM S.r.l." (di seguito per brevità denominata "lottizzante") è proprietaria, in forza di atto di acquisto notaio JEAN-PIERRE FARHAT in data 15.12.2015 rep. n. 188404/63028, dalla "Tecnocovering s.r.l. in Liquidazione e in Concordato preventivo" delle porzioni immobiliari site in Comune di Lonato del Garda, censite nel modo seguente:

- Catasto Terreni - Foglio 55

- Mapp.233 cava Ha 02.01.40

- Mapp.81 fu d'accert. Are 01.20;

- Mapp.82 fu d'accert. Are 02.20;

- - Foglio 55 - Catasto Fabbricati

- Mapp. 81/1 Via Battaglie n. 6 p. T-1 Cat. A/3 Cl. 3;

- Mapp. 81/2 Via Battaglie n. 6 p. T Cat. C/6 Cl. 5;

- le aree sopra indicate, sono state oggetto della convenzione per la realizzazione del Piano di Lottizzazione denominato "Area Catalpa", stipulata tra la Tecnocovering s.r.l. (precedente proprietaria) ed il Comune di Lonato del Garda con atto notaio JEAN-PIERRE FARHAT in data 22.05.2008

rep. 166179/50153, registrato a Bergamo 1 in data 04.08.2008
al n. 9440 - Serie 1T e trascritta a Brescia in data 11.06.2008
ai nn. 26852/16358;

- con il medesimo atto la Tecnocovering s.r.l., ha versato in data 22.08.2008 l'importo definito nella misura di Euro/mq.230,00 e per un totale di Euro 394.680,00 (trecentonovantaquattromilaseicentoottanta virgola zero zero), corrispondente a mq. 1716, quale riconoscimento del valore economico per la rinuncia alla edificabilità da parte del Comune di Lonato del Garda di cui aveva diritto ,
- la Tecnocovering s.r.l. non ha adempiuti agli obblighi in materia di cessione e monetizzazione degli standard e di realizzazione delle opere di urbanizzazione, previsti dalla convenzione;
- in forza dell'articolo 30, comma 3-bis, della Legge 09.08.2013, n. 98, il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono stati prorogati di tre anni;
- in data 26.10.2017, con nota registrata al n. 30863/2017 di protocollo generale ed al n. P-399-2017 di pratica edilizia, la IFIM s.r.l. (subentrata alla proprietà "Tecnocovering s.r.l. in Liquidazione e in Concordato preventivo" con l'atto in data

15.12.2015, sopra citato) ha presentato al Comune di Lonato del Garda una istanza di "Modifica del piano attuativo, non costituente variante ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.", interessante le particelle 233, 81 e 82 del foglio 55;

- le aree di cui sopra ricadono in ambito "P3 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere" del Piano di Governo del Territorio per una superficie complessiva di mq. 20.750, individuata con la definizione Piano Attuativo convenzionato 4 "AREA CATALPA" nelle tavole del Piano delle Regole e nelle Norme Tecniche di Attuazione;
- la domanda prevede riduzione della edificabilità e variazione delle previsioni che rientrano nelle modifiche non costituenti variante al piano attuativo ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/2005;
- la Giunta Comunale di Lonato del Garda ha approvato la modifica al predetto Piano di Lottizzazione (non costituente variante ai sensi dell'articolo 14, comma, 12, della Legge Regionale 12/2005) con deliberazione n. 000 in data 00.00.0000
- il "Lottizzante", come rappresentato, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

stipulano e convengono quanto segue

Articolo 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

Articolo 2 - Autorizzazione ad attuare il Piano di Lottizzazione denominato "AREA CATALPA" - **Modifica delle previsioni**

A modifica della convenzione stipulata con atto notaio JEAN-PIERRE FARHAT in data 22.05.2008 rep. 166179/50153, registrato a Bergamo 1 in data 04.08.2008 al n. 9440 - Serie 1T e trascritta a Brescia in data 11.06.2008 ai nn. 26852/16358, il comune di Lonato del Garda, come rappresentato, autorizza la Società "IFIM s.r.l." ad attuare il Piano di Lottizzazione denominato "AREA CATALPA", secondo quanto indicato negli elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. 000 del 00.00.0000 consistenti in :

- 1) All 01 - relazione tecnica ;
- 2) All 02 - Rilievo fotografico;
- 3) All 03 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- 4) Tav. 01 - Estratti cartografici area di intervento;
- 5) Tav. 02 - Stato di rilievo - planimetria - sezioni;
- 6) Tav. 03 - Piano attuativo vigente - planimetria;
- 7) Tav. 04 - Stato di progetto - planimetria sezioni;
- 8) Tav. 05 - Piano attuativo vigente e di progetto - planimetria di comparazione;
- 9) Tav. 06 - Planimetria di progetto di modifica - parametri urbanistici;
- 10) Tav. 07 - Planimetria di progetto - sezioni di progetto;
- 11) Tav. 08 - Stato di progetto - Planimetria recapito fognatura acque

	nere;	
	12 - schema di convenzione;	
	Articolo 3-- Dati dell'intervento	
	I nuovi dati relativi alla Lottizzazione ed alla edificabilità sono i seguenti:	
	- Superficie territoriale: mq. 20.750,00;	
	- Parametri di progetto modificati:	
	- Superficie lorda di pavimento (SLP) di progetto: mq 7.425,00 (anziché mq 20.750,00);	
	- Aree da cedere al Comune per urbanizzazione strade: mq. 2.689,25	
	- Dotazione di standard dovuta, oltre alle strade (100% della SLP): mq. 7.425,00 (anziché mq. 11.997,50), di cui:	
	- 1) Aree a standard assoggettate ad uso pubblico: mq. 5.281,40;	
	- 2) Aree a standard da monetizzare: mq 2.143,60 mq	
	Monetizzazione standard: mq 2.143,60 x €/mq 77,47 = € 166.064,69.	
	Articolo 4 - Attuazione del piano di Lottizzazione	
	L'attuazione del Piano di Lottizzazione "AREA CATALPA" avverrà in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, così come modificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 000 del	
	6 / 15	

00.00.0000, alle prescrizioni contenute nella presente Convenzione, nonché agli elaborati a firma dell'architetto Massimo Zani, annessi alla modifica al Piano di Lottizzazione medesimo, così come approvati con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 000 del 00.00.0000 a condizione che, indipendentemente da variazioni normative, sull'area non possa insistere una grande struttura di vendita.

Il Piano di Lottizzazione potrà essere attuato mediante uno o più permessi di costruire, ovvero mediante rilascio di equipollenti titoli edilizi abilitativi; nel primo caso, il Comune di Lonato del Garda si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'art. 20 del D. P. R. n. 380/2001.

Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della Segnalazione Certificata di agibilità entro i termini di Legge; potranno essere richieste proroghe al termine di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D. P. R. n. 380/2001

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire potranno essere consentite, ai sensi di quanto disposto dall'art. 14, comma 12, della L. R. n. 12/2005, modificazioni planivolumetriche che, oltre a non contrastare con la vigente disciplina di P.G.T., 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.

Articolo 5 - Aree per l'urbanizzazione primaria

Il "Lottizzante", come rappresentato, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Lonato del Garda le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria così come individuate nella Tav. 06 - allegata al Piano di Lottizzazione:

1) Area di mq. 2.689,25 da definire con successivo frazionamento, da destinare a strada pubblica;

Articolo 6 -- Assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standard e parziale monetizzazione

Le aree a standard indicate al precedente articolo 3 ed individuate nella tavola 06 sono assoggettate ad uso pubblico. La manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del "lottizzante" ai sensi del successivo articolo 14.

L'intervento comporta la monetizzazione di aree a standard per la superficie di mq 2.143,60 (come descritto al precedente articolo 3).

L'importo da corrispondere al Comune va calcolato sulla base della destinazione commerciale è pari ad € 166.064,69, così determinati:

- mq 2.143,60 x €/mq 77,47 = Euro 166.064,69

L'importo risulta versato in data 00.00.0000.

Articolo 7 - Opere di urbanizzazione primaria

Il "Lottizzante", come rappresentato, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione secondo le previsioni contenute nelle tavole allegata alla deliberazione della Giunta Comunale n. 000

del 00.00.0000” ed in conformità al computo metrico-estimativo:

1) Strade da cedere al comune (mq 2.689,25);

2) Parcheggi assoggettati ad uso pubblico;

3) fognatura acque bianche;

4) fognature acque nere;

5) Estensione rete idrica;

6) Estensione rete elettrica;

7) Impianto di pubblica illuminazione;

8) Estensione rete telefonica;

9) Verde florovivaistico

L'importo complessivo dei lavori di cui sopra, così come risultante dal relativo computo metrico-estimativo è di Euro 331.187,93.

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione secondaria

Atteso che il P.L. prevede la corresponsione al Comune di Lonato del Garda, nei termini e con le modalità stabilite al successivo art. 9, dell'intero importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, non è prevista, a tale titolo, la realizzazione diretta da parte del "Lottizzante" di opera alcuna.

Articolo 9 - Oneri di urbanizzazione

L'importo dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria di Euro 331.187,93 verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione

primaria che verranno 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, il "Lottizzante" dovrà versare le differenze che verranno determinate al momento del rilascio del permesso di costruire.

Analogamente, all'atto del rilascio del permesso di costruire, verranno corrisposti al Comune di Lonato del Garda gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al contributo sul costo di costruzione correlato alla destinazione commerciale.

Articolo 10 - Enti erogatori dei servizi

Le parti prendono atto che gli Enti erogatori dei servizi non hanno ancora 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 stesse, con esonero per il Comune di Lonato del Garda di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

ARTICOLO 11 - Tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il "Lottizzante", come rappresentato, si impegna a presentare, entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, al Comune di Lonato del Garda istanza di permesso di costruire (gratuito, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett.c, D.P.R. n. 380/2001) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a tal fine

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”, come rappresentato, 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 12 - Condizione per l’attuazione delle trasformazioni edilizie previste dal piano di Lottizzazione.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo la pavimentazione di finitura ed altre opere particolari da concordare con l’ Ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere eseguite prima del rilascio dei titoli abilitativi delle costruzioni...

ARTICOLO 13 - Cessione aree ed opere

Tutti i lavori di urbanizzazione primaria dovranno essere completati entro il 22 maggio 2021 (articolo 30, comma 3-bis, della Legge 98/2013)..

In ogni caso, il “Lottizzante” resta responsabile della consegna a

fine lavori delle opere, sino al collaudo finale ed alla cessione delle relative aree, qualora queste venissero danneggiate a causa dell'usura e del transito dei mezzi di cantiere.

ARTICOLO 14 - Cessione aree ed opere - manutenzione

Il "Lottizzante, come rappresentato, 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 diverrà proprietario delle aree e delle opere di urbanizzazione solo dopo la stipula dell'atto notarile, comunque da sottoscrivere dopo il collaudo definitivo degli interventi urbanizzativi ivi realizzati.

Il "Lottizzante", anche dopo il passaggio di proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, si impegna ad eseguire tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie a propria cura e spese, sia per la strada ceduta al Comune di Lonato del Garda, sia per le aree assoggettate ad uso pubblico.

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

ARTICOLO 15 - Garanzia finanziaria

Il "Lottizzante" dichiara di avere sottoscritto polizza fidejussoria assicurativa per l'importo di Euro 331.187,93, pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi in sito a scomputo dei correlati oneri.

La polizza depositata presso il Comune di Lonato del Garda in

data odierna garantisce l'esecuzione a regola d'arte delle predette opere di urbanizzazione primaria, da approntarsi secondo la migliore tecnica realizzativa. La polizza potrà essere svincolata, anche proporzionalmente, in rapporto alle opere collaudate.

In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, il "Lottizzante" autorizza il Comune di Lonato del Garda a disporre della polizza fidejussoria nel modo immediato e più ampio; il "Lottizzante" rinuncia, altresì, espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale, esonerando il Comune di Lonato da ogni responsabilità per i prelievi che su detta polizza effettuerà, a qualsiasi titolo, in caso di inadempimento.

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

ARTICOLO 16 - Ulteriori obblighi convenzionali

Il "Lottizzante", come rappresentato, assume a proprio carico l'onere di richiedere, in relazione all'approntamento delle opere urbanizzative tutte a tal fine necessarie, i nulla osta e le autorizzazioni tutte a tal fine necessarie, e ciò anche con riferimento all'acquisizione da soggetti terzi privati delle aree (e dei sottosuoli) interessati dagli interventi, 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 delle aree lottizzate o degli immobili su di esse realizzati, il "Lottizzante", come rappresentato, 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 solidamente responsabile con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

ARTICOLO 17 - Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico del "Lottizzante"; in particolare saranno a carico del medesimo le spese relative al frazionamento, agli atti notarili, ai collaudi parziali al collaudo finale, nonché quelle correlate agli oneri fiscali derivanti e conseguenti.

Analogamente, la stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovranno essere predisposte a cura e spese del "Lottizzante" medesimo.

ARTICOLO 18 - 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 del 17 agosto 1942 n.1150, la Legge del 28 gennaio 1977 n.10, la Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12 e la Legge Regionale del 14 luglio 2006 n. 12, nonché tutte le modifiche ed integrazioni alle citate normative.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Brescia a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Le Parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.