

Provincia

Brescia

Comune

Lonato del Garda

Committente

Chiese 2015 S.r.l.

Boldrini Lidia

Boldrini Valeria

Boldrini Sergio

Boldrini Franco

Progettista

Arch. Laura Floridi

Oggetto:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
P.L. SALERA 2**

Elaborato:

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

Aggiornamenti:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Disegnatore:

-

Data:

27 Maggio 2019

Scala:

-

U

F

(vers.27 05 2019)

COMUNE DI LONATO
del Garda
(provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«Piano Attuativo Salera 2»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (e succ. mod.)

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO SALERA 2

L'anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____
(___/___/20___), avanti

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, NOTAIO è presente il sig. Saleri Gianbattista nato a Brescia il 13 11 1963, CF : SLRGBT63S13B157N residente a Bovezzo (BS), via è presente il sig. Saleri Gianbattista nato a Brescia il 13 11 1963, CF : SLRGBT63S13B157N residente a Bovezzo (BS), via Garibaldi , n°30, in qualità di legale rappresentante della **Società Chiese 2015 s.r.l.**, con sede a Brescia in Viale della Bornata n°2 , (P.IVA 03758060986),società titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lonato del Garda (provincia di Brescia), della superficie catastale di mq **273.710**, identificata al Catasto Terreni del predetto Comune come segue: Foglio 26, Mappali 81-82-83-104-105-106-175-176; Foglio 34, Mappali 1-2-4-5-6-8-87-186-187-188;

La Società Chiese 2015 s.r.l. interviene, giusta procura notarile che si allega alla presente convenzione, nella veste di mandataria e rappresentante di:

sig.ra **Boldrini Valeria**, nata a _____ in data _____ e resident__ in _____
(_____), via _____, _____, titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lonato (provincia di Brescia), individuata col mappale n. 284 del foglio n. 26 N.C.T.R., di mq 11.450;

sig.ra . **Boldrini Lidia** _____, nata a _____ in data _____ e resident__
in _____ (_____), via _____, _____, titolare della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lonato (provincia di Brescia), individuata al mappale n. 338 del foglio n. 26 N.C.T.R., di mq 7.900;

sig. **Boldrini Sergio** _____, nato a _____ in data _____ e resident__
in _____ (_____), via _____, _____, contitolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lonato (provincia di Brescia), individuata con i mappali nn. 101-142 e 152 del foglio n. 26_ N.C.T.R., di mq 31.940;

sig. **Boldrini Franco**, _____, nato a _____ in data _____ e resident__ in _____
(_____), via _____, _____, contitolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lonato (provincia di Brescia), individuata con i mappali nn. 101-142 e 152 del foglio n. 26_ N.C.T.R., di mq 31.940;

e il sig. Michele Spazzini, nato a _____ il _____ in qualità di dirigente dello sportello unico per l'edilizia e urbanistica del **Comune di Lonato**, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del Decreto

Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto n. ____ in data _____

PREMESSE

- a) I sopraindicati proprietari, di seguito *breviter* denominati anche “proponenti” o “**soggetto attuatore**” dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) Gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale catastale di mq 327.650 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 in data 27 gennaio 2015, sono classificate e regolate come segue:

Secondo l'Art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT vigente, l'area in oggetto è classificata come “Ambito di trasformazione 5”, suddivisa in due Sub-ambiti, UMI 1 e UMI 2, ed ha una destinazione d'uso prevalentemente produttiva.

La Scheda Norma dell'AdT 5 riporta i seguenti dati urbanistici:

Tabella n. 1

UMI 1	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	100.000,00
SLP (fissa)	80.000,00
Sc (45% St)	45.000,00
UMI 2	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	227.650,00
SLP (fissa)	200.000,00
Sc (45% St)	102.443,00

La stessa Scheda Norma dell'Adt 5, al comma 2 dell'art. 27.2, recita “*l'area interna all'AdT vincolata dalle previsioni infrastrutturali di carattere sovra locale (TAV), appositamente delimitata nelle tavole grafiche del DdP, non concorre alla determinazione del peso insediativo ed è funzionale esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria*”. Pertanto, considerate le reali superfici di esproprio di rilievo, come trasmesse dal

nulla osta Cepav Due, relative alle aree oggetto di esproprio e di occupazione dell'infrastruttura TAV, gli dati urbanistici da prevedere su UMI 1 e UMI 2 sono i seguenti:

Tabella n. 2

UMI 1	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	100.000
S esproprio	20.439,90
St*	79.560,10*
SLP (fissa)	80.000
Sc (45%)	35.802
UMI 2	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	227.650
S esproprio	7.013,00
St*	220.637,00
SLP (fissa)	200.000
Sc (45%)	99.286,65

Il progetto di Piano Attuativo oggetto delle presente istanza prevede i seguenti dati:

Tabella n. 3

UMI 1	
Indice	Da progetto [m ²]
St	100.000
S esproprio	20.439,90
St*	79.560,10*
SLP	23.029,00
Sc	20.619,00
UMI 2	
Indice	Da progetto [m ²]
St	227.650
S esproprio	7.013,00
St*	220.637,00
SLP	136.971,00
Sc	92.281,00

St*: Superficie territoriale al netto dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria.

Totale SC da progetto **112.900,00 m²** / Totale SLP da progetto **160.000,00 m²**

Come si evince dalle tabelle sopra riportate, le capacità edificatorie di progetto sono inferiori

alla massima potenzialità edificatoria risultanti dal PGT, anche avendo previsto una superficie territoriale al netto dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione dell'infrastruttura TAV.

Di seguito sono riportati gli obiettivi del Piano stabiliti dal D.d.P. :

UMI 1: L'AdT 5, all'UMI 1, costituisce il completamento della zona produttiva esistente a nord e ad ovest del comparto. Esso confina a sud con il tracciato autostradale "Milano-Venezia" e con il tracciato della linea ferroviaria AV/AC. L'attuazione del progetto insediativo dovrà prevedere la cessione a favore dell'Amministrazione comunale di una quota della ST dell'ambito (pari al 30,1%) da destinare all'attuazione di un PIP volto a soddisfare la domanda di nuovi insediamenti da parte di piccole/medie imprese e imprese artigiane.

UMI 2: L'AdT 5, all'UMI 2, costituisce il completamento della zona produttiva esistente all'interno dell'ambito. L'attuazione delle potenzialità insediative dovrà prevedere la realizzazione delle nuove infrastrutture funzionali alla riqualificazione dell'intero comparto produttivo con:

- la realizzazione di un sovrappasso sull'autostrada A4 per favorire il collegamento alla SPBS 668;
- il collegamento alla SPBS 668 (attraverso sistema rotatorio sulla provinciale stessa);
- il collegamento su via Campagna, con sistema rotatorio, per collegare la viabilità alla frazione omonima.

L'attuazione delle due UMI non è subordinata alla predisposizione di un progetto quadro comprensivo dei due Sub ambiti; per ciascuna delle due UMI sarebbe possibile, secondo il PGT, stipulare una convenzione urbanistica autonoma.

Secondo le attuali previsioni del PGT di Lonato del Garda (vedasi art. 27.6 delle NTA del Documento di Piano, relativo alle cd. "opere compensative per servizi di pubblica qualità" ed al cd. "contributo compensativo"), la convenzione urbanistica del P.A. Salera 2 deve impegnare il soggetto attuatore alle seguenti prestazioni in favore del Comune:

quanto alla UMI 1: cessione di una superficie territoriale pari al 30,1% della St dell'UMI 1 (superficie territoriale catastale), attualmente pari a 30.100 mq, per un valore stimato in euro 752.500; realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito di trasformazione per un valore complessivo di euro 903.000;

quanto alla UMI 2: realizzazione di una nuova rotatoria su Via Campagna di Sopra, per un importo di euro 400.000; realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP 668 per un importo di euro 400.000; realizzazione di una nuova strada di collegamento con la strada

SP 668 per un importo di euro 400.000; realizzazione di un nuovo sovrappasso sull'autostrada A4 per un importo di euro 2.968.780, il tutto per complessivi euro 4.168.780.

Il costo delle predette "opere compensative" può essere scomputato dal contributo aggiuntivo indicato dall'art. 27.5.2 punto 2 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, ai sensi del successivo punto 4 del medesimo art. 27.5.2.

- c) Lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale la trasformazione e l'edificazione dell'Ambito sono subordinate alla previa approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano Attuativo Salera 2» o «P.A. Salera 2».
- d) Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, ad eccezione di:
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico minore, in relazione alle quali è stato acquisito il parere favorevole sul progetto P.A. Salera 2, espresso dal Consorzio di Bonifica Chiese, nella sua veste di Ente gestore del Reticolo;
 - vincolo di destinazione ad uso pubblico della strada Via Salera, il cui sedime è di proprietà di Chiese 2015 s.r.l.; vincolo che il Comune di Lonato si impegna a rimuovere con atti formali di sua competenza;
 - vincolo preordinato all'esproprio in funzione della realizzazione delle opere inerenti al tracciato della linea ferroviaria TAV AV/AC Milano/Verona, il cui progetto definitivo è stato approvato con delibera CIPE n. 42/2017, che ha autorizzato l'avvio della realizzazione per lotti costruttivi non funzionali del Lotto Brescia Est – Verona; il progetto P.A. Salera 2 non interferisce con il vincolo preordinato all'esproprio poiché le aree interessate dal predetto vincolo non sono coinvolte in alcun progetto di trasformazione previsto nel P.A. Salera 2.
 - vincolo di occupazione temporanea di parte delle aree incluse entro l'A.d.T. n. 5, per finalità di cantierizzazione dei lavori inerenti la citata linea ferroviaria TAV AV/AC Milano/Verona; in relazione a tale vincolo si è acquisito il nulla-osta e/o parere favorevole del Consorzio Cepav Due, che ha valutato il progetto P.A. Salera 2 e le sue modalità di esecuzione compatibili con i programmi relativi alla cantierizzazione dei lavori inerenti al tracciato della linea ferroviaria TAV AV/AC Milano/Verona. Tale consenso di Cepav Due vale a superare le limitazioni astrattamente scaturenti dal vincolo di occupazione temporanea, atteso che la deliberazione CIPE 10 luglio 2017, dianzi citata, espressamente

riconosce: “il contraente generale Consorzio Cepav Due –Consorzio Eni per l’Alta Velocità- è nuovamente divenuto titolare della Convenzione per la progettazione e la realizzazione della linea ferroviaria ad alta velocità-alta capacità Verona – Milano”.

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ ;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge,
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo denominato “P.A. Salera 2”;
- l) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- m) il combinato disposto dell’art. 16, comma 2 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50 ;

CONSIDERATO CHE

La presente convenzione urbanistica si articola in modo coerente con le peculiari caratteristiche del progetto P.A. Salera 2, di seguito evidenziate.

- 1) Le previsioni del P.A. Salera 2, nel pieno rispetto della disciplina del PGT vigente, saranno necessariamente attuate in due fasi temporali distinte: una porzione dell’Ambito di Trasformazione 5, denominata “sub-comparto A”, sarà trasformata immediatamente dopo la stipula della presente convenzione; la residua porzione dell’Ambito, denominata “sub-comparto B/C”, sarà trasformata soltanto dopo che sarà cessata l’occupazione temporanea delle aree comprese in tale sub-comparto (o di parte di esse), finalizzata alla cantierizzazione dei lavori inerenti al tracciato della linea ferroviaria TAV AV/AC Milano/Verona. Talune opere stradali e di carattere idraulico o comunque propedeutiche alla trasformazione edilizia, anche di carattere provvisorio, potranno essere eseguite nel sub Comparto B/C anticipatamente rispetto alla cessata occupazione temporanea da parte di Cepav Due, purché con il preventivo consenso del Consorzio stesso.

Dunque, fra l’approvazione del Piano Attuativo e l’esecuzione della deliberazione del CIPE sussiste un nesso operativo, che nella presente convenzione è precisato

attraverso la specificazione dei termini e delle modalità di svolgimento dei lavori inerenti il Piano Attuativo. In tal modo si può conseguire, nel rispetto del fondamentale principio di proporzionalità e ragionevolezza, l'interesse pubblico ad una celere ed efficace esecuzione dell'opera pubblica con il minor sacrificio per l'interesse privato dei proprietari delle aree incluse entro l'A.d.T. 5.

Tutto ciò premesso, visto e considerato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido all'adempimento degli impegni assunti nella presente convenzione, sino alla integrale attuazione delle previsioni del PA Salera 2 nei termini di cui al successivo art. 3 Il Comune presta sin d'ora il consenso a che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree edificabili del Sub-Comparto A oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione, in ordine al pagamento di contributi compensativi, alla cessione e/o monetizzazione di aree standard ed alla esecuzione di opere di urbanizzazione, non si trasferiscano agli acquirenti; gli aventi causa dagli odierni proponenti resteranno comunque soggetti agli altri obblighi ed oneri, diversi da quelli previsti nella presente convenzione, che in forza di legge competano loro nella qualità di proprietari. Il consenso di cui sopra vale soltanto in caso di alienazione a terzi di aree edificabili (cioè a dire di superficie fondiaria), ma non anche in caso di alienazione di aree standard e/o destinate ad opere di urbanizzazione. Considerato che la residua porzione delle aree oggetto di Convenzione, denominata Sub.- Comparto B/C nonché delle aree oggetto

delle opere di urbanizzazione interne, sarà trasformata soltanto dopo che sarà cessata l'occupazione temporanea da parte di Cepav Due finalizzata alla cantierizzazione dei lavori inerenti il tracciato della linea ferroviaria Tav AV/AC Milano-Verona, il consenso da parte del Comune a che, in caso di alienazione, parziale o totale delle suddette aree, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione, in ordine al pagamento di contributi compensativi, alla cessione e/o monetizzazione di aree standard ed alla esecuzione di opere di urbanizzazione, non si trasferiscano agli acquirenti, resta condizionato a che il proponente, prima dell'alienazione, presti idonea garanzia fideiussoria o alternativamente ne abbia completato l'esecuzione.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate, e/o che verranno prestate, dai proponenti non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte a causa dell'alienazione, totale o parziale, delle aree.

4 L'attuazione del Piano Attuativo "Salera 2" avverrà in conformità alle previsioni del Piano di Governo del territorio, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione, nonché agli elaborati costituenti il piano attuativo stesso, approvati con la citata deliberazione della Giunta Comunale n° del .

5 In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, 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. Non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo l'eventuale sostituzione degli edifici di progetto (strutture edilizie coperte) con superfici pavimentate adibite a deposito di merci e/o di autovetture, come da planivolumetrico allegato _____, dando atto che in quest'ultimo caso il progetto dovrà essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale prima del rilascio del titolo abilitativo.

6 La copertura delle superfici pavimentate adibite a deposito merci e/o di autovetture, richiamate al punto precedente , con strutture adibite alla protezione dei fenomeni atmosferici (reti antigrandine), meglio descritte al successivo comma non concorre al computo della volumetria né della superficie coperta previste nell'intero piano attuativo.

7 Per "strutture adibite alla protezione dei fenomeni atmosferici" si intendono le strutture atte alla copertura degli stalli degli autoveicoli costituite da : Pali in acciaio o altro materiale completi di attacchi per funi costituite da filo in acciaio ovvero altro materiale, per la formazione delle false capriate e per le tesate di colmo, su cui vengono stesi teli e rete

antigrandine . Altezza massima dei pali 6,00 mt.

7.bis Tutte le modificazioni che non costituiscono variante al Piano dovranno rispettare nel norme tecniche di attuazione allegata alla presente convenzione.

8. In caso di realizzazione del deposito a cielo aperto la superficie lorda di pavimento (Slp) del deposito sarà computata, anche ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria attinta dal permesso di costruire, secondo i criteri indicati nella deliberazione del Consiglio comunale n. ___ del _____.

In caso di realizzazione dell'edificio previsto nel lotto A, nel rispetto dei parametri massimi stabiliti dal PA (costituiti da una superficie coperta di 50.000 mq e da una Slp totale di 80.000 mq.), la Slp del deposito a cielo aperto, computata secondo il disposto della deliberazione del Consiglio comunale n. ___ del _____, dovrà essere ricompresa nel limite della misura massima della Slp assegnata al lotto dal P.A. (mq. 80.000), ma non avrà rilevanza sulla determinazione e sul computo della superficie coperta.

9. La trasformazione del SubComparto A potrà avvenire, a scelta del soggetto attuatore, attraverso l'edificazione di capannoni produttivi (soluzione progettuale implicante consumo di Slp e Sc) oppure attraverso la realizzazione di stalli per deposito autoveicoli previa verifica di assoggettabilità alla VIA. Ai fini della commisurazione dei contributi compensativi aggiuntivi (CCA) l'intervento è comunque convenzionato secondo la soluzione progettuale di maggiore carico urbanistico (mq. 80.000 di s.l.p. e mq. 50.000 di Sc).

ART. 3 – Termini per l'attuazione delle previsioni del P.A. Salera 2

1. Tutti i lavori e le opere edilizie previsti nel progetto P.A. Salera 2 riguardanti il sub-comparto A, dovranno essere ultimati, a cura e a spese dei proponenti e/o loro aventi causa, entro cinque anni dalla data di stipulazione della presente convenzione urbanistica.
2. Tutti i lavori e le opere edilizie previsti nel progetto P.A. Salera 2 riguardanti il sub-comparto B/C, incluse tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.A. Salera 2, dovranno essere ultimati, a cura e a spese dei proponenti e/o loro aventi causa, entro dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti al sub-comparto B-C ed il collaudo delle stesse dovranno avvenire prima della costruzione degli edifici e prima dell'avvio delle attività da insediare entro il medesimo sub-comparto. Dunque, con riguardo al sub comparto B-C, nessuna agibilità potrà essere assentita se non sarà stata previamente ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto, salvo che il soggetto

attuatore abbia prestato idonea garanzia fideiussoria che assicuri integralmente l'esecuzione delle opere e la sua tempestività e che abbia scadenza di 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione; scaduto detto termine, in caso di inadempimento, il Comune potrà escutere la garanzia, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione comunale.

3. Il Comune si impegna a redigere e approvare, entro 6 mesi dalla cessazione dell'occupazione temporanea delle aree del predetto comparto B-C da parte del Consorzio Cepav 2, apposito progetto delle opere interne al lotto C2 dell'importo di € 498.957,16

4. Invece, con riguardo al sub comparto A , considerato che lo stesso è adiacente ad un'area urbanizzata, e data la disponibilità concessa dal confinante ad allacciarsi alle infrastrutture primarie essenziali esistenti , il permesso di costruire e l'agibilità dei nuovi impianti insediativi potranno essere conseguiti anche prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.A. Salera 2, fermo l'obbligo convenzionale di eseguire compiutamente le opere di collegamento ai sottoservizi sopra richiamati. Ai fini dell'agibilità dei nuovi impianti insediativi nel sub-comparto A l'Amministrazione Comunale verificherà con la massima tempestività, non appena ultimati i lavori edificatori e di trasformazione, l'adeguatezza della predetta infrastrutturazione primaria essenziale in relazione all'attività economica da avviare, dandone attestazione espressa su richiesta dell'interessato.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire, una volta cessata l'occupazione temporanea da parte del Consorzio Cepav 2, a semplice richiesta del Comune, e comunque non oltre sei mesi dall'ultimazione delle opere di urbanizzazione

ART. 4 – Opere di urbanizzazione interne al comparto (Ambito di Trasformazione n. 5)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione all'interno del comparto, pari ad un importo di € 3.256.244 comprensive delle opere di cui all'art. 6, comma 1, lett. B) per la sola quota di competenza del lotto di cessione comunale pari ad € 219.470,84, quota a carico del Comune , come risulta da apposito computo metrico estimativo di cui all'allegato _____. Il Computo Metrico Estimativo allegato alla presente (allegato) evidenzia le opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore dovrà realizzare sul lotto destinato al PIP, lotto che dovrà essere ceduto al Comune.

1-bis—Il Comune si impegna a redigere e approvare, entro 6 mesi dalla cessazione dell'occupazione temporanea delle aree del predetto comparto B-C da parte del Consorzio Cepav 2, apposito progetto delle opere interne al lotto C2 dell'importo di € 498.957,16. Qualora le opere fossero di importo inferiore, il soggetto attuatore dovrà versare la parte rimanente.

Le opere di urbanizzazione all'interno del comparto, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, vengono di seguito descritte:

A.1. strade veicolari e marciapiedi come meglio precisate nelle Tavv. 3 e 15 allegata alla presente convenzione;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio, come meglio precisate nella Tav. 4 allegata alla presente convenzione;

C.1. fognature per acque nere, come meglio precisate nelle Tav. 12a e 12b allegata alla presente convenzione;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; nonché vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia ai sensi degli articoli 5, 6, 7 e 8 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4, come meglio precisate nelle Tavv. 12a e 12b allegata alla presente convenzione;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente, come meglio precisate nelle Tavv. 12a e 12b allegata alla presente convenzione;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile, come meglio precisate nelle Tav. 13a e 13b allegata alla presente convenzione;

E.1. rete di distribuzione del gas metano, come meglio precisate nelle Tav. 13a e 13b allegata alla presente convenzione;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica, come meglio precisate nelle Tav. 14a e 14b allegata alla presente convenzione;;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche, come meglio precisate nelle Tav. 14a e 14b allegata alla presente convenzione;;

G.1. rete telefonica fissa, come meglio precisate nelle Tav. 14a e 14b allegata alla presente convenzione;

G.3. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatrice telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001, come meglio precisate nelle Tav. 12a e 12b allegata alla presente convenzione;;

H. spazi di verde attrezzato, come meglio precisate nella Tav. 4 allegata alla presente convenzione;

2. Le potenzialità degli impianti saranno adeguate agli insediamenti di progetto e dovranno essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel rispetto del D. Lgs. n. 50/2016 e delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26;
 - b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto 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 di procedere al collaudo parziale per ciascuna opera di urbanizzazione da realizzare. In tal senso il soggetto attuatore si impegna a comunicare tempestivamente la conclusione di gruppi di opere per il loro collaudo; il Comune di Lonato 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.
5. Gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale, ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto assolti con la realizzazione "a scomputo" delle opere di urbanizzazione di cui sopra come di seguito analiticamente dimostrato:
Considerato che i vigenti valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del comune di Lonato del Garda per attività produttive di nuova edificazione valgono:
€/m² 9,79 per gli oneri di urbanizzazione primaria

€/m² 8,56 per gli oneri di urbanizzazione secondaria

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla capacità edificatoria dell'intero comparto vale:

$$\text{OOUU} = \text{SLP} \times (\text{OOUU I} + \text{OOUU II}) = 160.000,00 \times (9,79+8,56) = \text{€ } 2.936.000,00$$

6. Il costo delle opere di urbanizzazione interne al comparto, che il soggetto attuatore si impegna ad eseguire a sue spese, è di valore superiore alla misura degli oneri di urbanizzazione, come di seguito analiticamente dimostrato e come risulta da apposito computo metrico (Allegato D1) e relazione economica (Allegato E):

$$\text{€ } 3.256.244,00 > \text{€ } 2.936.000,00$$

7. Il diritto allo scomputo è tuttavia condizionato all'accertamento della correttezza del computo metrico di cui sopra e della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scopo di consentire tale accertamento, prima dell'inizio dei lavori i proponenti dovranno trasmettere al Comune una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione e l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del progetto P.A. Salera 2, in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

8. Tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto sopra descritte ricadono all'interno dell'area interessata dall'occupazione temporanea finalizzata alla cantierizzazione dei lavori inerenti la linea ferroviaria TAv Av/Ac Milano-Verona, prevista per un periodo di almeno sette anni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Il soggetto attuatore si impegna a modificare il computo metrico estimativo (allegato D1) e la relazione economica (allegato E), adeguando i prezzi unitari al prezziario opere edili della provincia di Brescia in vigore al momento della cessazione dell'occupazione sopra richiamata.

9. Gli oneri di urbanizzazione saranno calcolati sulla base dei valori tabellari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in vigore alla data di cessazione dell'occupazione da parte di Cepav.

10. Il contributo per smaltimento rifiuti dovrà essere determinato all'atto del rilascio dei permessi di costruire secondo le tariffe vigenti in quel momento e dovrà essere corrisposto dai proponenti o dai loro aventi causa al momento del ritiro del titolo edilizio richiesto.

ART. 5 – Opere compensative “per servizi pubblici di qualità” esterne al comparto (Ambito di Trasformazione n. 5) e contributo compensativo attinente all'UMI 2

1. Per la UMI 2 dell'Ambito di trasformazione 5 il PGT vigente prevede che l'obbligo di corresponsione del CCA (contributo compensativo) sia assolto dal soggetto attuatore mediante la progettazione e l'esecuzione delle seguenti opere compensative di qualità esterne al comparto:

a) Rotatoria su via Campagna	400.000 €
b) Rotatoria su SP 668	400.000 €
c) Nuova strada di collegamento alla SP 668	400.000 €
d) Realizzazione sovrappasso autostradale	
2.968.780 €.	

L'importo totale delle opere necessarie per l'attuazione dell'UMI 2 è complessivamente pari ad euro 4.168.780.

Il soggetto attuatore assume pertanto a proprio carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. mod., delle opere compensative esterne al comparto (Ambito n. 5), previste dal Documento di piano del PGT vigente per la UMI 2, e come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti esecutivi.

Le parti danno atto concordemente che le opere di cui alle precedenti lettere b) e c) possono essere eseguite indipendentemente dal consenso del Consorzio CEPAV DUE, mentre le opere di cui alla lettera a) e d) richiederanno il consenso del predetto Consorzio ed il coordinamento con la sua attività; sicché la loro esecuzione non è immediatamente esigibile e comunque tali opere non potranno essere eseguite prima della liberazione delle aree di occupazione temporanea da parte del Consorzio CEPAV DUE.

2.- L'esecuzione delle predette "opere compensative" esenterà il Soggetto Attuatore dall'obbligo di corrispondere il contributo compensativo aggiuntivo indicato dall'art. 27.5. delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, fino alla concorrenza di mq 136.971 di slp (ai sensi dell'art. 27.5.2 del documento di piano). Per gli eventuali carichi insediativi eccedenti, anche eventualmente trasferiti in aree esterne, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la monetizzazione del CCA calcolati applicando il 38,50% della SLP.

L'art. 27.5.1 e 27.5.2 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Documento di Piano (DdP) determinano il contributo compensativo aggiuntivo (CCA) sulla base delle stime di utilizzo cautelativamente inferiore al peso insediativo massimo, pari a mq 280.000 di superficie lorda di pavimentazione (Slp) (art. 27.1 NTA del DdP). In relazione alla UMI 2 era stata stimata una Slp di mq. 135.350 a fronte di una Slp convenzionata di mq. 136.971 (cfr. Tabella n. 3 delle premesse) sui quali viene applicata la percentuale di 38,5% per il calcolo della monetizzazione del CCA.

In relazione alla stima della ex UMI 1, rileva una previsione di mq. 53.750 (art. 27.5.1 delle NTA del DdP) a fronte di una Slp convenzionata di mq. 23.029 (cfr. Tabella n. 3 delle premesse). Pertanto con l'assolvimento degli obblighi della presente convenzione il soggetto attuatore anticipa il CCA relativo a mq. 30.721 (mq 53.750-mq 23.029). Il futuro utilizzo di Slp conforme al peso massimo ammissibile dovrà riconoscere la monetizzazione dei metri quadrati corrispondenti al 38,50% di quanto verrà richiesto (mq. 280.000-53.750-136.971).

3.- Il soggetto attuatore dovrà eseguire ed ultimare le opere compensative indicate al comma 1 ai punti b) e c) entro il termine di tre anni decorrente dalla data in cui il Comune avrà provveduto a mettere a disposizione dello stesso soggetto attuatore, materialmente e giuridicamente, le aree fuori comparto necessarie per l'esecuzione dei lavori. Il soggetto attuatore dovrà eseguire ed ultimare le opere compensative indicate al comma 1 ai punti a) e d) entro il termine di tre anni decorrente dalla data in cui il Comune avrà provveduto a mettere a disposizione dello stesso soggetto attuatore, materialmente e giuridicamente, le aree fuori comparto necessarie per l'esecuzione dei lavori, comunque previo l'ottenimento del consenso del consorzio Cepav Due e non prima della liberazione delle aree di cantierizzazione da parte del consorzio CEPAV DUE.

4.- Il Comune di Lonato del Garda metterà a disposizione del soggetto attuatore le aree su cui realizzare le opere compensative di cui al precedente comma 3 entro un termine non superiore a **sei mesi** decorrente dalla stipula della presente convenzione.

5.

A)- Se il termine **semestrale** indicato al precedente comma 4 sarà decorso senza che il Comune di Lonato del Garda abbia provveduto a mettere a disposizione del soggetto attuatore le aree fuori comparto, necessarie per l'esecuzione dei lavori descritti al comma 1, oppure se entro detto termine il Comune avrà comunicato di non poter o voler provvedere alla consegna delle predette aree, allora l'obbligo di progettazione ed esecuzione delle opere compensative fuori comparto, di cui al precedente comma 1, si convertirà nell'obbligo di assolvere al contributo compensativo previsto per la UMI 2, calcolato, alla stregua dell'art. 27.5 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, in proporzione alla capacità edificatoria espressa dal progetto di P.A. Salera 2.

Tenuto conto che il P.A. Salera 2 prevede sull'UMI 2 una SLP di mq 136.971,00 (così suddivisa: Sub Comparto A : 80.000,00 mq; Sub-Comparto B: 56.971,00 mq), e una SC di mq. 92.281 (così suddivisa: Sub Comparto A mq. 50.000 e Sub Comparto B/C mq. 42.281), il predetto contributo compensativo (CCA) ammonta complessivamente per la UMI 2 ad euro 4.218.706,80, di cui euro 2.464.000 in relazione alla trasformazione del sub-comparto A (che comprende, seppur marginalmente, anche una parte della UMI 1), e € 1.754.706,80 in

relazione alla trasformazione del sub-comparto B.

B) Il contributo compensativo (CCA) di € 4.218.706,80 relativo sia al comparto A che al comparto B così determinato **dovrà** essere assolto dal soggetto attuatore attraverso il pagamento (obbligazione di *dare*) in favore del Comune oppure, su richiesta specifica dell'Amministrazione Comunale formalmente comunicata al soggetto attuatore entro **6 mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione, **potrà** essere parzialmente assolto attraverso la progettazione e l'esecuzione, nel rispetto dei dettami del D.Lgs. n. 50/2016, di opere pubbliche o di interesse pubblico previste (anche in data successiva alla data di approvazione del P.L. Salera 2) nel piano dei servizi vigente e nel piano triennale delle opere pubbliche.

C) Le parti concordano sin d'ora che l'assolvimento degli impegni inerenti al contributo compensativo (CCA) avverrà secondo le modalità qui di seguito precisate.

Entro 30 giorni dal verificarsi della condizione di cui al precedente paragrafo A) sarà corrisposto in favore del Comune il contributo CCA dovuto per la trasformazione del Sub-Comparto A, pari a euro 2.464.000. .

Il contributo compensativo CCA dovuto per la trasformazione del Sub-Comparto B, complessivamente pari ad euro € 1.754.706,80 per quanto attiene alla porzione ricadente nell'UMI2 sarà corrisposto in favore del Comune di Lonato al momento del rilascio dei permessi di costruire riguardanti la trasformazione edilizia del sub-comparto B,.

6.- Se sarà proposta una variante al P.A. Salera 2 che, nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dal PGT, incrementi la capacità edificatoria del progetto P.A., relativamente all'UMI 2, i proponenti dovranno corrispondere in favore del Comune di Lonato, in caso di approvazione della predetta proposta di variante, un contributo compensativo aggiuntivo proporzionato all'aumento della superficie lorda di pavimento implicata dalla variante al P.A. Salera 2, contributo aggiuntivo calcolato secondo la formula riportata all'art. 27.5 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente.

Art. 6 – Contributo compensativo da assolvere mediante cessione di aree interne alla UMI 1 dell'Ambito di trasformazione n. 5

1. Per la UMI 1 dell'Ambito di trasformazione 5 il PGT vigente prevede che l'obbligo di corresponsione del CCA (contributo compensativo) sia integralmente assolto dal soggetto attuatore mediante:

a) Cessione di una ST pari a 30,1% della superficie territoriale della UMI 1, al netto delle aree

soggette a vincolo espropriativo, ad oggi pari a mq. 23.947,59 (dato da ST* mq 79.560,10 X 30,10%) , per un valore di €/mq 25,00 per complessivi euro € 598.689,75

b) Realizzazione di OO.UU I° e II° interne all'ambito per mq 23.947,59 al valore di €/mq 30,00 per complessivi € 718.428. A questo importo verrà detratta la parte corrispondente, pari ad € 219.470,84, di pertinenza del lotto ceduto al comune

Il valore delle prestazioni sopra indicate alle lettere a) e b) per l'attuazione dell'UMI 1 ammonta complessivamente ad € 1.317.117,75.

2. I proponenti si impegnano pertanto a cedere gratuitamente in favore del Comune di Lonato, ai sensi dell'art. 27.6 delle NTA del PGT Vigente, un'area di loro proprietà interna alla UMI 1 ed avente una superficie pari al 30,1% della superficie territoriale, al netto delle superfici destinate all'esproprio, ad oggi pari a mq. 23.947,59 (dato da ST* mq 79.560,10 X 30,1%), per un valore stimato in euro 598.689,75, corrispondente a 25 euro/mq(area identificata **nell'Allegato Tav n° 6** .

La cessione di tale area dovrà essere perfezionata entro 60 giorni dalla data di cessazione integrale della occupazione temporanea delle aree finalizzata alla cantierizzazione dei lavori inerenti la linea ferroviaria TAV AV/AC Milano/Verona, per consentire all'Amministrazione la promozione e l'approvazione di un P.I.P. volto a soddisfare le esigenze di imprese artigiane e di piccole e medie imprese.

3. I proponenti si impegnano a cedere gratuitamente in favore del Comune di Lonato del Garda la proprietà dell'area di cui al precedente comma 2 libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione dell'area sarà disposta senza alcuna riserva, di tal che il Comune deve intendersi esonerato da ogni vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcuna pretesa.

5. Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, comma 1, lett. b), pari ad € 718.428, comprendono una quota pari ad € 219.470,84, specificate nel computo metrico allegato (allegato), delle opere di urbanizzazione interna di cui all'art. 4 della presente convenzione di pertinenza del lotto da cedere al Comune. Per quanto attiene alla quota residua pari a € 498.957,16 il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere OO.UU I° e II° (Strada di lottizzazione marciapiedi, parcheggi , sottoservizi , verde ecc....) interne al lotto di cessione fino alla concorrenza del suddetto importo. Il Comune si impegna a

redigere e approvare, entro 6 mesi dalla cessazione dell'occupazione temporanea delle aree del predetto comparto B-C da parte del Consorzio Cepav 2, apposito progetto delle opere interne al lotto C2 dell'importo di € 498.957,16 (mq. 23.947,59 x € 30 = € 718.428-€ 219.470,84). Qualora le opere fossero di importo inferiore, il soggetto attuatore dovrà versare la parte rimanente.

6. Con riguardo al sub comparto B-C, nessun titolo abilitativo edilizio potrà essere rilasciato se non saranno stati previamente adempiuti gli impegni di cui ai commi che precedono, salvo che il soggetto attuatore abbia prestato idonea garanzia fideiussoria che assicuri integralmente l'esecuzione delle opere e la sua tempestività e comunque entro 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione e che abbia scadenza al decimo anno successivo alla sottoscrizione della convenzione. In caso di inadempimento degli obblighi urbanizzativi entro il termine decennale, il Comune potrà escutere la garanzia.

Art. 7 - Cessione gratuita di aree per attrezzature e servizi pubblici e di aree per opere di urbanizzazione.

1. La proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie e delle aree per attrezzature e servizi pubblici (aree standard) sarà dai proponenti trasferita gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, su formale richiesta di quest'ultimo, e comunque non oltre i termini indicati al precedente art. 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata (Tav. 04) alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) aree cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per **24.611,40** mq, di cui **16.495,00** mq per verde attrezzato e **8.116,40** mq per parcheggi pubblici;
 - b) aree cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, nel suo complesso, comprensiva delle aree di cui alla precedente lettera a), per **37.555,70** mq.
3. I proponenti si impegnano a cedere gratuitamente in favore del Comune di Lonato la proprietà dell'area di cui al precedente comma 1 libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree di cui ai commi precedenti sarà disposta senza alcuna riserva, di tal che il Comune deve intendersi esonerato da ogni vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i

proponenti possano opporre alcuna pretesa.

Art. 8 – Monetizzazione delle aree standard non cedute

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono parzialmente reperite per mq 24.612,40; mentre si procede alla monetizzazione di aree standard per mq 7.388,60 corrispondente ad un importo di monetizzazione, da assolvere alla sottoscrizione della presente convenzione, pari a € 591.088,00.
2. Attraverso la cessione gratuita delle aree per attrezzature e servizi pubblici indicate al precedente art. 7 e il versamento dell'importo di monetizzazione sopra riportato, risultano integralmente soddisfatti gli adempimenti relativi alla dotazione di spazi per attrezzature e servizi pubblici che compete al piano attuativo, secondo le disposizioni di legge e di PGT. Infatti, ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale e ai sensi dell'art. 27.3 e 27.4 delle NTA del PGT vigente, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono così quantificate:

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (m ²)		
STANDARD DA VERIFICARE	RICHIESTI DA PGT	DA PROGETTO
Superficie a standard necessaria (SST) = 20% SLP SST = 20% (160.000,00) = 32.000,00 m ²	32000,00 m ²	24.611,40 m ²
Monetizzazioni		7.388,60 m ²
		32.000,00 m ²
Dettaglio delle aree a standard:		
Aree verde attrezzato (Verde STD)		
Verde – STD 01		6.973,00 m ²
Verde - STD 02		1.631,00 m ²
Verde - STD 03		7.891,40 m ²
Verde (Totale)		16.495,00 m ²
Parcheggi pubblici (PP)		8.116,40 m ²

Art. 9 – Impegno al ripristino del reticolo idrico minore consortile ai fini irrigui ed all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza idraulica della zona.

1. Su richiesta del Consorzio di Bonifica Medio Chiese, il soggetto attuatore si impegna a ad eseguire tutte le opere di ripristino del reticolo idrico minore consortile ai fini irrigui , secondo

quanto indicato nelle tavole. n° 11a, 11b, 11c, da realizzarsi prima dell'inizio dell'attività di approntamento del P.A..

2. Su richiesta del Consorzio di Bonifica Medio Chiese, motivata dalla finalità tecnica della messa in sicurezza idraulica dell'Ambito di Trasformazione il soggetto attuatore si impegna a progettare e ad eseguire, a sua cura e spese, i lavori riguardanti la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica consistenti in:

- barriera anti esondazione per un costo preventivato in euro 134.119,70.

- bacino di laminazione atto a fronteggiare le esigenze di sicurezza idraulica del comparto A, opere rappresentate e descritte negli elaborati allegati alla presente convenzione (Allegati Tav.11e) per un costo preventivato in euro 200.000..

3. La progettazione dell'opera sarà a carico del proponente, mentre resterà a carico del Consorzio sunnominato e del Comune di Lonato del Garda ogni altra incombenza inerente il rilascio delle autorizzazioni necessarie alla sua esecuzione,. L'esecuzione delle opere di cui sopra avverrà nel rispetto della disciplina dettata dal D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche.

4. Il soggetto attuatore non potrà ottenere il rilascio dell'agibilità delle opere di trasformazione edilizia del Sub-Comparto A prima di aver ultimato le opere previste dai precedenti commi od opere alternative eventualmente concordate. Il Comune si impegna a rilasciare le necessarie autorizzazioni nel più breve tempo possibile dalla formale richiesta da parte del soggetto attuatore;--

5. Inoltre il soggetto attuatore si impegna a progettare e ad eseguire, a sua cura e spese, i lavori riguardanti l'allargamento di Via Salera, per un costo preventivato in euro 72.186,40 .

Art. 10 - Contributo inerente l'escavazione.

1. Le trasformazioni dell'Ambito previste nel P.A. Salera 2 comportano la realizzazione di estesi piazzali e piani orizzontali in funzione dei quali saranno necessari lavori di escavazione di materiali litoidi che non saranno interamente riutilizzati entro il cantiere di produzione. In relazione a tali materiali troverà applicazione l'art. 35 commi 2 e 3 della L.R. n. 14/1998: <<2) *i materiali litoidi di risulta provenienti da scavi autorizzati in conformità alle vigenti normative o da opere pubbliche, se non riutilizzati entro il cantiere di produzione o tal quali fuori del cantiere stesso, devono essere trattati in impianti di cava o in altri impianti autorizzati, se il loro volume supera i 30.000 mc. Il loro asporto è comunque subordinato a denuncia di prelievo e trasporto, da presentarsi alla Provincia e al Comune di pertinenza, da parte dell'impresa titolare del cantiere o del proprietario suo delegato con indicazione dei volumi di cui si prevede la*

movimentazione, luogo di prelievo e di collocazione o deposito. 3) Il materiale inerte di risulta, di cui al comma 2, se destinato alla commercializzazione, è soggetto ai diritti di escavazione di cui all'art. 25 per i volumi eccedenti i 30.000 mc.>>.

Ciò premesso, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere in favore del Comune di Lonato un contributo economico, pari ad euro 1,00 (UNO) al metro cubo, proporzionato alla misura del materiale escavato (la misura dell'escavazione è preventivata in circa mc. 141.641,86) che sia destinato alla commercializzazione e che ecceda la soglia di 30.0000 mc.

2.-Il contributo per metro cubo di cui al precedente comma deve intendersi riferito al volume di materiale scavato e trasferito ai siti di destinazione fuori comparto, come meglio precisato nell'elaborato "Relazione Piano Scavi". Per la quantificazione del materiale destinato alla commercializzazione deve intendersi la misura volumetrica che risulterà da un computo metrico o da stime equivalenti predisposti d'intesa dal soggetto attuatore e dal Comune.

3.- Il contributo previsto dai precedenti commi 1 e 2 dovrà essere corrisposto in favore del Comune di Lonato nel corso dei lavori, con cadenza semestrale, in misura proporzionata al volume di materiale destinato alla commercializzazione, la cui entità sarà eventualmente accertata d'intesa e in contraddittorio fra il soggetto attuatore e il Comune.

Art. 11 – Declassificazione di porzione di Via Salera e suo stralcio dalla viabilità di uso pubblico.

1.- Salvo quanto previsto dal precedente art. 9 comma 5, il Comune di Lonato si impegna a promuovere con sollecitudine, mediante apposita deliberazione collegiale, il procedimento diretto alla eliminazione dell'uso pubblico della porzione di strada denominata "Via Salera" individuata nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione, di proprietà della società Chiese 2015 srl ed attualmente adibita al pubblico passaggio; e si impegna a perfezionare la sua formale declassificazione, con conseguente stralcio della predetta porzione dalla viabilità pubblica, affinché detta porzione di strada sia qualificata come strada privata di uso privato, il cui sedime sarà quindi liberamente disponibile, in fatto ed in diritto, per il suo proprietario, anche per la destinazione produttiva assegnata all'Ambito di trasformazione n. 5.

2.-. La declassificazione di cui sopra verrà avviata subito dopo che il soggetto attuatore avrà realizzato le seguenti opere stradali: opere stradali di urbanizzazione interna al comparto di cui al precedente art. 4, o almeno, in via provvisoria, una strada da eseguirsi sul medesimo tracciato della strada di progetto (vedasi tav. 3) e che presenti caratteristiche geometriche e funzionali analoghe e tendenzialmente equivalenti a quelle della odierna Via Salera.

3.- Il Comune di Lonato riconosce che gli adempimenti di cui ai precedenti commi sono indispensabili per la concreta attivazione del progetto del P.A. Salera 2, che è condizionata dalla piena disponibilità della predetta porzione di Via Salera per l'uso esclusivamente privato.

4.- Resta inteso che, durante il periodo di occupazione temporanea da parte di Cepav Due dei "sub-comparti BC", il soggetto attuatore dovrà garantire la piena funzionalità della "Via Salera" finché non saranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria, interne all'Ambito.

5.- La declassificazione della porzione di via Salera, con relativo stralcio dalla viabilità di uso pubblico, non precluderà il diritto di transito, in qualsiasi momento, da parte dell'ente competente alla gestione della Roggia Lonata, il Consorzio Chiese, per attività di pubblica utilità quali manutenzione ordinaria e straordinaria, sorveglianza e/o protezione civile.

Art. 12 – Pagamento della cd. "Monetizzazione di aree standard" e Garanzie per l'adempimento degli obblighi convenzionali

1. All'atto della stipula della presente Convenzione la società attuatrice corrisponde in favore del Comune la somma di € 591.088,00 a titolo di monetizzazione delle aree standard di mq 7.388,60 di cui all'art. 8, comma 1 della presente convenzione;

Le garanzie dell'adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione sono prestate nei modi e nei termini di seguito pattuiti e specificati.

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione, il soggetto attuatore presta le seguenti garanzie fideiussorie bancarie / polizze assicurative dell'importo complessivo di € 4.875.232,20, così suddivise:

- contestualmente alla stipula della presente Convenzione:

a) € 1.862.408,75, pari al 57,19 % delle opere di urbanizzazione interne all'Ambito di Trasformazione, a garanzia dell'esecuzione:

- del 100% di quelle di pertinenza del Lotto A, per un importo di € 1.628.122;
- del 50% di quelle di pertinenza del Lotto C1, che rimane del soggetto attuatore, per un importo di € 124.551,33;
- del 50% di quelle di pertinenza del Lotto C2, da cedere al Comune, per un importo di € 109.735,42;

b) € 548.823,45, importo riferito al Lotto C2 di cessione, a garanzia:

- del 50% dell'importo del valore della superficie territoriale da cedere al Comune (art. 6, comma 1, lett. A) (pari ad € 299.344,87);
- del 50% dell'importo delle opere di urbanizzazione I e II a scomputo della corresponsione del CCA (contributo compensativo) di cui all'art. 6, comma 1,

lett. b) (pari ad € 249.478,58);

c) € 2.464.000 pari all'importo delle opere da realizzare a scomputo dello standard di qualità relativo al lotto A.

2. Entro 60 giorni dalla data di cessazione integrale della occupazione temporanea delle aree finalizzata alla cantierizzazione dei lavori inerenti la linea ferroviaria TAV AV/AC Milano/Verona, la società attuatrice, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione dovrà prestare le seguenti garanzie finanziarie, depositando idonee fidejussioni bancarie /polizze assicurative, dell'importo complessivo di € 3.697.365,51, così suddivise:

a) € 1.393.835,25, pari al 42,81% delle opere di urbanizzazione interne all'Ambito di Trasformazione, a garanzia dell'esecuzione:

- del 100 % di quelle di pertinenza del Lotto B pari ad € 1.159.548,49;
- del 50% di quelle di pertinenza del Lotto C1, che rimane del soggetto attuatore, per un importo di € 124.551,33;
- del 50% di quelle di pertinenza del Lotto C2, da cedere al Comune, per un importo di € 109.735,42;

b) € 548.823,45, importo riferito al Lotto C2 di cessione, a garanzia:

- del 50% dell'importo del valore della superficie territoriale da cedere al Comune (art. 6, comma 1, lett. A) (pari ad € 299.344,87);
- del 50% dell'importo delle opere di urbanizzazione I e II a scomputo della corresponsione del CCA (contributo compensativo) di cui all'art. 6, comma 1, lett. b) (pari ad € 249.478,58);

c) € 1.754.706,80, corrispondente alle opere da realizzare a scomputo dello standard di qualità relativo al lotto B.

3. Se il termine massimo indicato al precedente art. 5 comma 4 della presente Convenzione sarà decorso senza che il Comune di Lonato abbia provveduto a mettere a disposizione del soggetto attuatore le aree fuori comparto, oppure se entro tale termine il Comune avrà comunicato di non potere o volere consegnare al soggetto attuatore le predette aree, necessarie per l'esecuzione dei lavori inerenti alle "opere compensative" extra comparto, la garanzia fidejussoria di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo, pari ad € 2.464.000 dovrà essere immediatamente restituita in originale al soggetto attuatore, a fronte del pagamento del relativo importo.

Se si verificheranno sia la condizione di cui all'art. 5 lettera A (conversione dell'obbligo di esecuzione delle opere compensative fuori comparto nell'obbligazione di pagamento del contributo compensativo CCA previsto dal PGT vigente), sia la condizione di cui all'art. 5

lettera B (richiesta specifica dell'Amministrazione Comunale, rivolta al soggetto attuatore e da questi accettata, di assolvere parzialmente all'obbligo contributivo CCA attraverso la progettazione e l'esecuzione di altre opere pubbliche o di interesse pubblico previste nel piano dei servizi vigente e nel piano triennale delle opere pubbliche), il soggetto attuatore dovrà prestare in favore del Comune garanzia fidejussoria idonea per garantire l'adempimento dell'obbligo di provvedere alla progettazione e all'esecuzione delle opere richieste in luogo (in parziale sostituzione) del contributo CCA. La predetta garanzia dovrà essere restituita al soggetto attuatore in originale immediatamente dopo il collaudo delle opere predette.

4. Le garanzie fidejussorie di cui al presente articolo non potranno essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

5. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Art. 13 - Collaudo

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e adempiuta ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti dovranno tempestivamente presentare al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne debbono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

3. Il collaudo di cui al comma 1 è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Art. 14 – Oneri di manutenzione

1.- La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, salvo che il mancato collaudo dipenda dall'inadempimento del Comune. .

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Art. 15 Durata e proroga della Convenzione

Se l'occupazione temporanea di parte delle aree incluse nell'Ambito di trasformazione ad opera del Consorzio Cepav Due dovesse prolungarsi così a lungo da rendere obiettivamente impossibile, secondo i tempi medi di realizzazione delle opere pubbliche analoghe a quelle in convenzione, la piena attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie del P.L. Salera 2 entro il termine decennale, il Comune, prima della scadenza del predetto termine e su richiesta del soggetto attuatore, valuterà secondo correttezza e buona fede se prorogare congruamente il termine di efficacia della presente convenzione, e i termini fissati per l'adempimento delle obbligazioni ivi assunte, oppure se "riconvenzionare" l'intervento urbanistico attuativo per agevolare la compiuta esecuzione delle sue previsioni.

Art. 16 -Tabella riepilogativa degli impegni assunti dal soggetto attuatore allegata alla Convenzione urbanistica

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, la tabella riepilogativa del calcolo dello standard di qualità e della ripartizione delle opere di urbanizzazione sui vari lotti nonché del calcolo degli importi delle fidejussioni poste a garanzia degli impegni assunti dal soggetto attuatore.

ART. 17 - Controversie

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, Sezione di Brescia

ART. 18 - Allegati

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- Relazione Introduttiva
- A : RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- B : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- C : RELAZIONE PAESAGGISTICA
- D 1: COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE
- D 2: COMPUTO METRICO OPERE AGGIUNTIVE – ALLARGAMENTO DI VIA SALERA
- D 3: COMPUTO METRICO OPERE AGGIUNTIVE – BARRIERA ANTI ESONDAZIONE
- E : RELAZIONE ECONOMICA
- F : BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA
- G : RELAZIONE IDRAULICA
- H : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV. 1 ESTRATTO PGT – ESTRATTO MAPPA – AEROFOTOGRAMMETRICO
- TAV. 1a PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- TAV. 2 PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'AREA E ORTOFOTO
- TAV. 3 PLANIVOLUMETRICO GENERALE DI PROGETTO
- TAV. 3a PLANIMETRIA DI PROGETTO SUB COMPARTO A ADIBITO A DEPOSITO DI MERCI E/O AUTOVETTURE
- TAV. 4 PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI
- TAV. 5 PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE E VERIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI E DEL VERDE PROFONDO
- TAV. 6 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON VERIFICA DELL'ART. 27.6 DELLE NTA DEL DdP RELATIVA ALL'UMI1
- TAV. 7 SEZIONI DI PROGETTO
- TAV. 8 SEZIONI DI CONFRONTO - STERRI

- TAV. 9 SEZIONI DI CONFRONTO - RIPORTI
- TAV. 10 VERIFICA DELLA PERCEZIONE DEI PUNTI PANORAMICI : SEZIONI A/B/C
- TAV. 11a RETICOLO IDRICO MINORE - PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- TAV. 11b RETICOLO IDRICO MINORE - PLANIMETRIA DI PROGETTO
- TAV. 11c RETICOLO IDRICO MINORE - DETTAGLI
- TAV. 11d BARRIERA ANTI ESONDAZIONE
- TAV. 11e BACINO DI LAMINAZIONE
- TAV. 12a PLANIMETRIA DI PROGETTO FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE
- TAV. 12b PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE
- TAV. 13a PLANIMETRIA DI PROGETTO RETI ACQUEDOTTO E GASDOTTO
- TAV. 13b PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETI ACQUEDOTTO E GASDOTTO
- TAV. 14a PLANIMETRIA DI PROGETTO RETI ENEL, TELECOM E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 14b PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETI ENEL, TELECOM E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 15 PARTICOLARI COSTRUTTIVI VIABILITA'
- TAV. 16 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA EDIFICI PRODUTTIVI TIPO
- TAV. 17 PLANIMETRIA RIPORTANTE LE AREE A DISPOSIZIONE DI RFI/CEPAV DUE
- TAV. 18 PLANIMETRIA CON L'INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE ESTERNE ALL'ADT 5
- TAV. 19 VERIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO DEGLI EDIFICI DALLA LINEA TAV
- TAV. 20 PLANIMETRIA DEL VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
- TAV. 21 ALLACCI UTENZE PRIMA FASE
- RELAZIONE PIANO SCAVI E ALLEGATI
- RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
- RELAZIONE GEOTECNICA
- RELAZIONE IDROGEOLOGICA E IDROLOGICA

- NULLA OSTA CEPAV DUE
- NULLA OSTA CONSORZIO DI BONIFICA CHIESE
- TABELLA RIEPILOGATIVA OBBLIGHI GARANTITI DA FIDEIUSSIONE

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali in Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 18 - Spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 19 – Trascrizione e benefici fiscali

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio comunale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune di Lonato

TABELLA ALLEGATA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL "PIANO ATTUATIVO SALERA 2"

TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI OBBLIGHI GARANTITI DA FIDEIUSSIONI

(La tabella non comprende la cessione gratuita delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di aree per opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, specificate agli artt. 7 e 8 della convenzione urbanistica)

LOTTE ATTUATIVI		ST (Superficie territoriale) al netto dell'esproprio m ²		SLP m ²	% sul totale SLP (m ² 160.000)	Opere di Urbanizzazione In Euro (Su un totale di € 3.256.244,00)	STANDARD DI QUALITA' LOTTE A+B in Euro (SLP x 38,5% x € 80,00 ⁷)	STANDARD DI QUALITA' (art 6, comma 1, lett. A) LOTTO C2 (lotto da cedere al Comune) (ST x €/m ² 25,00) ³	STANDARD DI QUALITA' LOTTO C2 (art 6, comma 1, lett. B) (lotto da cedere al Comune) (ST x €/m ² 30,00 - € 219.470,84) ⁴	QUOTA %	FIDEIUSSIONI 1^ FASE €uro	FIDEIUSSIONI 2^ FASE €uro
Lotto A		220.637 ⁵		80.000 ⁹	50%	1.628.122,00	2.464.000 ⁷			100	4.092.122 (€1.628.122 + € 2.464.000)	
Lotto B				56.971 ⁹	35,61%	1.159.548,49	1.754.706,8 ⁹			100		2.914.255,29 (€ 1.159.548,49 + € 1.754.706,80)
Lotto C (lotto che rimane di proprietà Soggetto Attuatore)		55.612,51		12.253	7,65%	249.102,67				50	124.551,33 (50% di € 124.102,67)	124.551,34 (50% di € 124.102,67)
Lotto C2 (da cedere al Comune)	ST x 30,10% ¹⁰	23.947,59	STx45% ¹¹	10.776	6,74%	219.470,84 ¹²		598.689,75 (m ² 23.947,59 x € 25,00)	498.957,16 (23.947,59 x € 30=718.428 - € 219.470,84)	50	658.558,87 (219.470,84+598.689,75 + 498.957,16 = 1.317.117,75 x 50%	658.558,88 (219.470,84+598.689,75 + 498.957,16 = 1.317.117,75 x 50%
TOTALE		300.197,10		160.000	100	3.256.244 (1)	4.218.706,8 (2)	598.689,75 (3)	498.957,16 (4)		4.875.232,2 (5)	3.697.365,51 (6)
Totale (1) + (2) + (3) + (4) = 8.572.597,71									Totale (5) + (6) = 8.572.597,71			

¹ Le opere di urbanizzazione interne sono in totale 3.256.244 (cfr. art. 4, comma 1, della Convenzione

² La percentuale del 38,5% m² slp e €/m² 80,00 si applicano ai sensi degli artt. 26.5.2, 26.5.3 e 27.5.2, 27.5.3 del Documento di Piano

³ Le opere compensative per servizi pubblici di qualità (cd standard di qualità) a cui ci si riferisce, sono per la UMI 1 indicate all'art. 27.6 del DdP e disciplinate all'art. 6, comma 1, lett. A della convenzione, trattandosi della superficie territoriale da cedere al Comune

⁴ Per quanto attiene al riferimento alle opere compensative per servizi pubblici di qualità si veda la nota precedente. Le opere a cui ci si riferisce in questo caso sono quelle indicate all'art. 6, comma 1, lett. B (realizzazione di opere di urbanizzazione I e II interne). Poiché tali opere sono opere di urbanizzazione, si è ritenuto di sottrarre la parte delle opere di urbanizzazione (standard, strade e parcheggi) già comprese nella tabella e di pertinenza del lotto da cedere al Comune

⁵ Il lotto A e B fanno parte della ex UMI 2. La Superficie territoriale è indicata nella tabella n. 3 delle premesse della convenzione

⁶ Cfr. art. 5, comma 5, lett. A

⁷ Cfr. art. 5, comma 5, lett. A)

⁸ Cfr. art. 5, comma 5, lett. A)

⁹ Cfr. art. 5, comma 5, lett. A)

¹⁰ Si ripete quanto indicato alla nota n. 3. Trattasi delle opere compensative per servizi pubblici di qualità (cd standard di qualità) riferito alla UMI 1 indicate all'art. 27.6 del DdP e disciplinate all'art. 6, comma 1, lett. A, cioè la superficie territoriale da cedere al Comune pari al 30,10% di mq 79.560,10 (si veda anche la tabella n. 3 indicata nelle premesse della convenzione

¹¹ Il 45% è il rapporto di copertura di cui all'art. 27.1 del D.d.P.

¹² Trattasi delle opere di urbanizzazione di pertinenza del lotto da cedere al Comune (standard, strade e parcheggi).