

SETTEMBRE 2019

BOZZA

REPERTORIO N.-----

RACCOLTA N. -----

CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMMERCIALE

"TIRACOLLO UNO 2019" IN LOCALITA' CAMPAGNOLI

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 , domiciliato per la carica rivestita presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica nominato con provvedimento del Sindaco di Lonato del Garda n. del e pertanto in legale rappresentanza del "Comune di Lonato del Garda" - (di seguito "Comune" - Cod. Fisc. 00832210173) in forza della delibera della Giunta Comunale n. 000 del 00.00.0000;

- Il Sig. , il quale interviene al presente atto in nome e per conto della società **IPER MONTEBELLO spa** con sede in , Via c.f. e partita Iva - in qualità di legale rappresentante;

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

PREMESSO

- che la società Iper Montebello spa con sede in Milano Via Ponchielli n° 7 codice fiscale e partita Iva 03585750155, di seguito per brevità chiamata lottizzante, è proprietaria

dell'area identificata in Catasto dalle particelle 543 - 544 (ex m.n°390) del Fg. 47 di superficie pari a Mq. 29.508;

- che le aree, sopra individuate, interessate dal Piano di Lottizzazione "Tiracollo Uno 2019" ricadono ora, in forza della seconda variante generale al PGT approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 27/01/2015, negli Ambiti C3 (Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione in itinere) (art.40 NTA);
- che la medesima delibera del C.C. n°5 del 27/01/2015 ha autorizzato il trasferimento dei diritti edificatori pari a Mq. 15.000 di SLP a destinazione commerciale dalle particelle 543 - 544 - (ex 390) fg. 47 sulle particelle 42-242-290-292 del foglio 48, o aree contigue purchè non incluse dal Piano Cave Provinciale e che pertanto l'attuale capacità edificatoria dell'area è pari a mq. 14.508 (mq 29.508 - mq15.000)di SLP con destinazione commerciale.
- Che l'art 40 delle NTA identifica gli ambiti destinati prevalentemente alla funzione commerciale e/o direzionale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa o approvati antecedentemente alla data d'adozione delle norme vigenti.

- Che il presente articolo si applica nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

- Che gli indici e parametri delle presenti norme fanno riferimento alla tabella art. 40.1 che a sua volta rimanda agli indici e parametri della convenzione approvata sulle stesse aree dalla Giunta Comunale con delibera n° 134 del 13/08/2013 e che con riferimento alla sopracitata Convenzione gli indici da rispettare sono i seguenti:
 - superficie territoriale/fondiarria: mq 29.508
 - superficie coperta massima ammessa 45% S.T. mq = 13.278;
 - slp massima 100% S.T. mq 29.508
 - area standard 100% slp;
 - parcheggi privati da reperire (1 mq/10 mc)= Mq. 2.550

- che il progetto redatto dagli architetti Giuliano Visconti, Flavia Visconti ed Alberto Visconti è conforme alle previsioni dell'art.40, del Piano di Governo del Territorio e della riduzione della capacità edificatoria sopra riportata;

- che le previsioni plani volumetriche del piano attuativo risultano inferiori a quelle ora consentite e precisamente viene utilizzata la superficie lorda di pavimento di mq 8.500 anziché quella consentita di Mq. 14.508 e che l'eventuale utilizzo della quota di superficie lorda di pavimento residua, mq. 6.008 (14.508 - 8.500) rispetto alla potenzialità edificatoria è rinviata a successive varianti al piano urbanistico attuativo;
- che il lottizzante con istanza in data- prot. - ha presentato domanda di approvazione del P.L.;
- che il P.L. Tiracollo Uno 2019 è stato esaminato con esito favorevole, dalla Commissione Urbanistica nella seduta del
- che la Giunta Comunale ha adottato il P.L. "Tiracollo Uno 2019" con deliberazione n° del.....
- che il PL "Tiracollo Uno 2019" è stato approvato in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n° del
- che il lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Autorizzazione ad attuare il Piano di Lottizzazione denominato "Tiracollo Uno 2019"

Il Comune di Lonato del Garda autorizza la società IPER MONTEBELLO spa ad attuare il Piano di Lottizzazione "Tiracollo Uno 2019" in località Campagnoli, caratterizzato dalla destinazione d'uso commerciale con la sola esclusione della grande struttura di vendita.

Il progetto del P.L. "Tiracollo Uno 2019" è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 -documentazione relativa al titolo di proprietà
- 2 Relazione tecnica-illustrativa
- 3 Schema di convenzione
- 4 Relazione Geologica
- 5 Documentazione Fotografica

6 Progetto invarianza idraulica

7 Tavole di progetto:

Tav. 1 - Estratto mappa - Estratto PRG

Tav. 2 - Rilievo stato di fatto

Tav. 3 - Planivolumetrico

Tav. 4 - Planimetria Aree Standard

Tav. 5 - Sezioni e prospetti tipo

Tav. 6 - Planimetria sottoservizi

Tav. 7 - Planimetria Sottoservizi

Tav. 8 - Planimetria accessi al PL, particolari
manovre veicoli articolati, segnaletica stradale,
particolari parcheggi disabili

8 Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria

Art. 3 - INDICI - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE

PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/DIREZIONALE INTERESSATI DA

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE- (C3) DEL PIANO

DELLE REGOLE

Indici (art. 40 - 40.1)

Gli indici e parametri delle presenti norme fanno riferimento alla tabella art. 40.1 che a sua volta rimanda agli indici e parametri della convenzione approvata in dalla Giunta Comunale.

Pertanto con riferimento alla Convenzione approvata con Delibera del G.C. n. 134 del 13-08-2013 gli indici sono:

- superficie territoriale/fondiarria: mq 29.508 a destinazione commerciale con la sola esclusione della grande struttura di vendita fino alla concorrenza dei limiti edificatori del P.L.,
- superficie coperta massima ammessa 45% S.T. mq = 13.278;
- slp massima 100% S.T. mq 29.508 meno mq. 15.000 trasferiti su altre aree = mq. 14.508, a destinazione commerciale con la sola esclusione della grande struttura di vendita fino alla concorrenza dei limiti edificatori della variante al P.L.
- superficie a verde profondo minimo (15% di 29.508) = mq 4.426;
- parcheggi privati da reperire (1mq/10 mc) = Mq 8.500 x 3 : 10 = mq 2.550;
- area standard da reperire (art.40.3) Mq.150% slp con destinazione commerciale =(slp Mq 8.500x150) = Mq; 12.750;

Art. 4 - DATI DELL'INTERVENTO (vedi tav.n°3)

- superficie coperta di progetto mq 8.500 < 13.278;
- slp di progetto mq 8.500 < 14.508;
- superficie a verde profondo di progetto mq.10.179>Mq. 4.426
- aree standard reperite : parcheggi mq 7.024

verde mq. 2.746

totale mq. 9.770 < Mq.12.750

aree standard da monetizzare (mq.12.750-mq.9.770) = mq. 2.980

parcheggi privati reperiti mq. 2.657 > Mq.2.550

• verde privato mq. 2.095

• strade e marciapiedi di cessione mq.2.260

ART. 5 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TIRACOLLO UNO 2019"

L'attuazione del Piano di Lottizzazione "Tiracollo Uno 2019" avverrà in conformità alle previsioni del PGT vigente, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione nonché agli elaborati a firma degli Architetti Giuliano Visconti, Flavia Visconti e Alberto Visconti costituenti il Piano Attuativo (PL) stesso, approvati con la citata deliberazione della Giunta Comunale n° 000 del 00.00.0000.

In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, in contemporanea all'attivazione dell'attività commerciale, potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano

la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi della normativa vigente.

ART. 6 - AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD

Il lottizzante:

a) assoggetta ad uso pubblico le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e le aree standard individuate nella tavola n°4 allegata al piano di lottizzazione e precisamente:

- area di Mq. 2.746 da definire con successivo atto notarile, da destinare a verde pubblico;
- area di mq. 7.024 da definire con successivo atto notarile da destinare a parcheggi e viabilità;

b) monetizza la restante area pari a mq. 2.980, corrispondente alla superficie non individuata nell'ambito del P.L.

aree standard da reperire mq. 12.750

aree reperite mq. 9.770

superficie da monetizzare mq. 2.980

L'importo della monetizzazione è pari a € 56 euro/mq, per un importo di € 166.880 centosessantaseimilaottocentoottanta euro.

La manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna, dei parcheggi pubblici e del verde pubblico sarà a carico del lottizzante

ART. 7 - Determinazione del contributo di costruzione

Il lottizzante prende atto che, ai sensi del DPR 380/2001, il Permesso di Costruire per gli interventi previsti comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato:

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria
- al costo di costruzione

Il contributo che secondo le tariffe oggi vigenti nel caso della destinazione commerciale dell'intervento (nuova costruzione- media superficie di vendita) previsto, risulta essere il seguente:

- per urbanizzazione primaria: slp Mq. 8.500 x €/mq
46,5 = € 395.250,00
(trecentonovantacinquemiladuecentocinquanta/00)
- per urbanizzazione secondaria slp Mq. 8.500 x € /mq.
31 = € 263.500,00
(duecentosessantatremilacinquecento/00)

- il costo di costruzione: sarà determinato in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

ART. 8 - Esecuzione diretta opere di urbanizzazione primaria a scomputo

Il lottizzante si obbliga a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione e descritte nelle tavole di progetto e nel computo metrico e preventivo di spesa individuato all'art.2.-

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto per l'estensione delle reti tecnologiche alle reti di servizio esistenti è così individuato:

1 - Fognature acque bianche (solo opere esterne)	€ 58.296,70
2 - Acquedotto: (escluso onere di allacciamento da pagare direttamente all'ente gestore)	€ 53.349,60
3 - Rete energia elettrica (escluso onere di allacciamento da pagare direttamente all'ente gestore)	€ 33.761,20
4 - Illuminazione pubblica	€ 100.499,86

5 - Rete gas metano (escluso onere di allacciamento da pagare direttamente all'ente gestore)	€ 15.523,60
6 - Rete telefonica	€ 24.865,82
7 - Fognature acque nere (escluso onere per autorizzazione allo scarico)	€ 193.567,06
8 - Parcheggi, strade, aree verdi, nuovi accessi	€ 517.102,16
Totale	€ 996.996,00 Magggiore di € 395.250,00

Tale importo verrà scomputato fino alla concorrenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, (che verrà determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi secondo quanto previsto dall'art.46, comma 1, lettera "b", della L.R. 12/2005 come modificato dall'art.21, comma 1, lettera "g" della L.R. 5 febbraio 2010 n°7. Importo ampiamente superiore agli oneri dovuti.-

Il lottizzante si assume ed accolla a proprio carico il maggior costo necessario per l'esecuzione completa di tutte le opere; lo stesso lottizzante dovrà invece corrispondere al Comune la differenza fra l'importo delle opere eseguite direttamente e quello dovuto per gli oneri di urbanizzazione

primaria qualora questi ultimi risultino superiori a quello di realizzazione.

ART. 9 - urbanizzazione secondaria

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria pertanto gli oneri preventivati in € 263.500,00 ma successivamente calcolati secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire verranno interamente versati secondo le modalità stabilite dalla Giunta Comunale

ART. 10 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Le parti prendono atto che gli Enti erogatori dei servizi non hanno fornito la propria disponibilità ad allacciare l'insediamento alle proprie reti. Pertanto il lottizzante dichiara di accollarsi ogni onere e spesa per l'estendimento delle reti con esonero per il Comune di Lonato del Garda di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

ART. 11 - MODALITÀ' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il lottizzante si impegna a presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria allegando i progetti esecutivi. La direzione dei lavori dovrà essere assunta da professionista abilitato, iscritto negli appositi albi professionali.

Nel corso dei lavori è facoltà del comune procedere a collaudazione parziale per ciascuna opera di urbanizzazione da realizzare. In tal senso il lottizzante si impegna a comunicare tempestivamente la conclusione di gruppi di opere per il loro collaudo. Il Comune di Lonato del Garda procederà, qualora lo riterrà opportuno, alla nomina del collaudatore in corso d'opera che dovrà completare le operazione 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.

**ART. 12 - CONDIZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI
EDILIZIE PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, fatto salvo la pavimentazione di finitura ed altre opere particolari da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere eseguite prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità della prima

struttura/esercizio di vendita pena la sospensione dell'efficacia di quest'ultimo salvo deroghe concesse dalla Giunta Comunale.

ART. 13 - TEMPI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Tutti i lavori di urbanizzazione primaria dovranno essere completati entro **cinque anni** dalla data di stipula del presente atto e pertanto entro il __/__/____, salvo proroga da concordare con l'Amministrazione Comunale e da essa esplicitamente deliberata.

In ogni caso il lottizzante resta responsabile della consegna a fine lavori delle opere, sino al collaudo finale, qualora queste venissero danneggiate a causa dell'usura e del transito dei mezzi di cantiere.

Art. 14 - AREE ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO

Il lottizzante assoggetta a favore del Comune di Lonato del Garda le aree standard e le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione all'interno del mappale n° 543 -

544 (ex 390) Fg. 47. Il lottizzante si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.

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

Art. 15 - OPERE DA CEDERE AL COMUNE

Il lottizzante si impegna a cedere al Comune di Lonato d/G. le opere di fognatura acque bianche e nere da eseguire su aree pubbliche o nella disponibilità del Comune, fermo restando la responsabilità del lottizzante ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.-

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

ART. 16 - VERSAMENTO DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A

STANDARD

Si dà atto che il lottizzante ha effettuato il versamento della monetizzazione delle aree di standard non cedute per l'importo di € 166.880,00 in data 00.00.0000 (mq 12.750 - mq 9.770 = mq 2.980 x €/mq 56,00).

ART. 17 - CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER SERVIZI PUBBLICI DI

QUALITA' -

Ai sensi dell'art. 40.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 10.03.2015 del Comune di Lonato del Garda, le parti riconoscono che la nuova volumetria prevista dalla presente convenzione comporta la necessità di un contributo aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche. Il contributo aggiuntivo ed una tantum è stato calcolato in funzione della SLP prevista e determinato in complessivi € 238.000 (Euro duecentotrentotto/00) (8.500 mq slp x € 112,00 x 25%).

Si dà atto che il lottizzante ha effettuato il versamento dell'importo di € 238.000,00 in data 00.00.0000.

ART. 18 - UTILIZZO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO RESIDUA

ALL'INTERNO DEL COMPARTO.

L'utilizzo della quota di superficie lorda di pavimento residua, pari a mq 6.008 (mq 29.508 - mq 15.000 - mq 8.500) potrà essere utilizzata in una fase successiva, in conformità alle previsioni urbanistiche e tramite apposita variante al piano attuativo, riconoscendo inoltre che il titolo abilitativo sarà subordinato al pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del contributo sul costo di costruzione, della monetizzazione delle aree di standard e del contributo compensativo aggiuntivo vigenti alla data della domanda;

ART. 19 - GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente Convenzione, i Proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria mediante Polizza fidejussoria _____ n°_____, Repertorio n°_____, emessa in data _____ dalla società "_____", per l'importo di Euro 996.966,00, pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire interne ed esterne al comparto. Detta polizza viene contestualmente consegnata al rappresentante del Comune che ne accusa ricevuta.

I Proponenti danno atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione, compreso qualsiasi inadempimento dei Proponenti stessi che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente Territoriale, sia come Autorità che cura il pubblico interesse.

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; 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 fidejussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art.1944 del Codice Civile e qualora i Proponenti si rendano inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune provvederà all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità

delle eventuali inadempienze accertate), della fidejussione, in conformità con le disposizioni della presente Convenzione. La polizza fidejussoria prevede l'espressa rinuncia da parte del fidejussore di avvalersi di quanto previsto dall'art.1957 del Codice Civile.

Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Proponenti autorizzano sin da ora il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

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

ART.20 - ALTRI OBBLIGHI

Il lottizzante si assume l'onere di richiedere i nulla osta e le autorizzazioni per la esecuzione di opere anche ai privati

che risultassero ancora proprietari dei suoli e sottosuoli interessati 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 degli immobili, il lottizzante si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al lottizzante nell'assunzione degli oneri e degli obblighi citati.

In ogni caso il lottizzante rimarrà solidalmente responsabile con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

ART. 21 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del lottizzante. In particolare saranno a suo carico le spese relative ai frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovrà essere fatta a cura e spese del lottizzante, senza diritto di rivalsa.

ART. 22 - DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti in materia.

Si richiamano in particolare, la legge 17/08/1942, n° 1150, la legge regionale 11/03/2005, n° 12, la legge 28/01/1977, n° 10, il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e la Legge 28/02/1985, n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazione alle citate leggi.

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE DI LONATO d/G

IL LOTTIZZANTE

agosto 2019