

SUAP NUOVO ALBERGO "Località Lido di Lonato"

Committenti

URBANI S.R.L.
Via Virgilio, 8
37012 Bussolengo (VR)
C.F. - P.Iva 02297880235

GOBO S.A.R.L.
Via Virgilio, 8
37012 Bussolengo (VR)
C.F. - P.Iva 01731890982

rev.	data
R00	Ottobre 2015
R01	Luglio 2016
R02	Settembre 2016
R03	Gennaio 2018
R04	Maggio 2018

Progettista

Arch. Massimo Marai
Viale Venezia n. 89
25123 Brescia
C.F. MRA MSM 58B14 B157W
P.I. 03605730989

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

ALLEGATO **A09 SU**



REPERTORIO N -----

RACCOLTA N ----

COMUNE DI LONATO DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

CONVENZIONE URBANISTICA

SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

DESTINAZIONE ALBERGHIERO-RICETTIVO

VIA CATULLO

Località Lido di Lonato

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila ----- , il giorno ----- del mese di ----- (___/___/____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor -----, notaio in ----- si sono costituiti i Signori:

Sig. -----, nato a ----- il ----- in qualità di responsabile del settore/servizio ----- del Comune di Lonato del Garda, 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 deliberazione della Giunta Comunale n. ----- in data ----- ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente « Comune », da una parte;

“URBANI S.R.L. con sede in via Virgilio,8 - 37012 Bussolengo (VR), C.F. 02297880235, P. iva 02297880235, Numero REA VR-230629 nella persona del proprio legale rappresentante Urbani Luciano nato a Bussolengo (VR) il 05/08/1946, C.F. RBNLCN46M05B296E, domiciliato per la carica presso la sede della società;

“GOBO Società agricola a r.l.” con sede in via Virgilio,8 - 37012 Bussolengo (VR), C.F. 01731890982, P. iva 01731890982, Numero REA VR-348953 in persona del proprio legale rappresentante Buoso Romeo nato a Terrazzo (VR) il 19/02/1953 C.F. CSURMO53B19L136U, domiciliato per la carica presso la sede della società;

soggetti nel seguito del presente atto denominato semplicemente « Soggetto Attuatore », dall'altra parte.

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

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Lonato del Garda in data ----- domanda registrata al numero ----- di protocollo generale e al numero ----- di pratica edilizia, tendente a ottenere l'approvazione della variante al P.G.T. mediante richiesta di SUAP ex art. 8 del DPR 160/2010 per la realizzazione di un complesso alberghiero-ricettivo, inerente gli immobili siti in Lonato del Garda in ditta a:

“GOBO S.r.l.”, codice fiscale 01731890982,

Sezione NCT di Lonato del Garda - Catasto Terreni come segue:

Foglio 7 , mappali n. 50 – 51 - 141;

“URBANI S.r.l.”, codice fiscale 02297880235,

Sezione NCT di Lonato del Garda - Catasto Terreni come segue:

Foglio 7, mappali n. 130 – 131 – 139 – 238 – 342;

“ANTHESA S.r.l.”, codice fiscale 02181050986

Foglio 7, mappale n. 140;

-che il mappale n. 140 rimane nella disponibilità di URBANI S.r.l. e di GOBO S.a.r.l, in forza del contratto preliminare di vendita sottoscritto il 04.02.2015;

- che gli immobili come sopra intestati sono entrati in proprietà con atto di compravendita a rogito notaio ----- del ----- n. -----, Rep. N. ----- Racc., registrato a ----- il ----- n. ----- e trascritto a ----- il ----- al numero -----.

- che la superficie territoriale del SUAP è desunta dalle superfici catastali delle particelle;

- che tali immobili ricadono, nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente, nelle aree classificate parte come “Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica” e parte come “Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo”;

- che il progetto di SUAP, redatto da Arch. Massimo Marai iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n. 982, con studio in Viale Venezia, 89, C.F. MRAMSM58B14B157W– P.I. 03605730989, comporta una variante al PGT vigente, redatta ai sensi dell'art 8 del DPR 160/2010;

- che il comparto è sottoposto interamente a vincolo relativo alle *Bellezze d'insieme* di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, art.136, comma 1), lettera c) e d);

- che il comparto è sottoposto quasi interamente dal vincolo *Fascia di tutela lago* di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, art.142, comma 1), lettera b);

- che il comparto è sottoposto parzialmente al vincolo *Fascia di tutela dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua* di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, art.142, comma 1), lettera c);

- che le aree sono sottoposte a vincolo ai sensi del DM 2 luglio 2015, apposto ai sensi dell'art. 15 D.Lgs 42/2004;

- che sul comparto non gravano vincoli di natura idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino la realizzazione del SUAP o che la subordinano ad autorizzazione di altre autorità;

- che il progetto è stato esaminato in prima conferenza di VAS in data 18/02/2016;

- che il progetto è stato esaminato in seconda conferenza di VAS in data 22/08/2016;
- che il progetto è stato esaminato in terza conferenza di VAS in data 03/10/2016;
- che è stato rilasciato dall'Autorità competente il parere motivato in data 07/11/2016;
- che si è svolta la Conferenza dei servizi per lo Sportello Unico in data _____;
- che il verbale conclusivo della Conferenza dei servizi è stato pubblicato sul BURL della Regione Lombardia per 15+15 giorni e non sono pervenute osservazioni;
- che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del _____;
- che il progetto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. _____ in data _____;
- che il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica;
- che il Soggetto Attuatore ha dichiarato di essere a conoscenza degli obblighi di cui all'art. 97 comma 5bis della L.R. 12/2005.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse sono parte integrante della presente convenzione urbanistica.
2. Il Comune di Lonato del Garda autorizza le società "Urbani s.r.l" e "Gobo s.a.r.l." ad attuare il SUAP per la realizzazione di un complesso alberghiero-ricettivo, secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del _____.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già rilasciate.

Art. 2 – OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Art. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro il termine di 3 (tre) mesi dalla data

di pubblicazione, del SUAP in variante al PGT, sul BURL della Regione Lombardia.

2. Le opere edilizie relative alla struttura alberghiera dovranno iniziare entro 9 (nove) mesi dal perfezionamento della variante.

3. Tutti i termini previsti nei punti successivi del presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Tutte le opere di urbanizzazione eseguite sulle aree da cedere alla pubblica amministrazione devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data della stipula della presente convenzione salvo proroga da richiedersi entro 60 giorni dalla scadenza.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione. Entro lo stesso termine, il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal SUAP.

7. La cessione delle aree private, deve avvenire a semplice richiesta del Comune e comunque non oltre 6 (sei) mesi dall'ultimazione delle opere.

Art. 4 - DATI PARAMETRICI DELL'INTERVENTO

I dati relativi al progetto sono i seguenti:

Superficie Territoriale (ST) complessiva	m ²	95.750,00
di cui ST comparto a sud di Via Catullo	m ²	92.290,00
ST comparto a lago	m ²	3.460,00
Superficie lorda di pavimento complessiva (SLP):		
SLP fuori terra	m ²	6.644,78
SLP ipogea	m ²	1.842,73
Totale SLP complessiva	m ²	8.487,51
Superficie lorda di pavimento (SLP) (art. 2, comma 8, LR 7/2017):		
SLP fuori terra	m ²	4.092,80
SLP ipogea	m ²	1.260,55
Totale SLP (art. 2, comma 8, LR 7/2017)	m ²	5.353,35
Volume (art. 2, comma 8, LR 7/2017):		
Volume fuori terra	m ³	12.576,69
Volume ipogeo	m ³	4.337,89
Totale VOLUME (art. 2, comma 8, LR 7/2017)	m ³	16.914,58

Superficie coperta di progetto (SC):			
SC fuori terra		m ²	1.809,81
SC ipogea		m ²	920,36
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)			9,2 %
Rapporto di Copertura (RC)			0,03 m ² /m ²
Standard da reperire (50% SLP)		m ²	4.243,76
Standard reperiti		m ²	13.895,00
Dotazione parcheggi pertinenziali (L.R. 122/89 – 1m ² /10m ³)			
Volume di progetto	m ³		16.914,58
Superficie da reperire		m ²	1.691,46
Superficie reperita di progetto		m ²	4.160,46
Superficie drenante (art. 3.2.3 Capitolo 2 Titolo III – RLI – 15% ST)			
Superficie da reperire		m ²	13.843,50
Superficie reperita (in Zona 6)		m ²	14.950,00
Altezza degli edifici	H. max. 12,30 m rispetto alla quota 0,00 di progetto determinata a quota 67,60 s.l.m.		

Art. 5 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La progettazione inerente le previste opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo la disciplina di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i. entro 1 (uno) anno dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, con affidamento diretto al Soggetto Attuatore.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto di SUAP, con gli emendamenti introdotti in sede di approvazione e comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.
3. Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
4. Salvo quanto precisato al precedente comma 1 con riguardo alle procedura di evidenza pubblica, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati, secondo le disposizioni di legge, dal Soggetto Attuatore, a proprie cure e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 1, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può,

previa diffida notificata al Soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del Soggetto Attuatore.

5. Fanno eccezione le opere appartenenti ai "settori speciali" di cui alla Parte III, Titoli I e II, del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., in ordine alle quali trova applicazione la relativa disciplina (sia per la progettazione che per l'esecuzione): tali opere saranno affidate (sia per la progettazione che per l'esecuzione) ai soggetti competenti in via esclusiva ovvero agli "enti aggiudicatori" secondo le procedure di evidenza pubblica, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore: esse sono individuate e disciplinate all'articolo 10. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione.

6. Entro 90 giorni dall'ultimazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

7. Le spese tecniche per la redazione del SUAP e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque da ritenersi completamente a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 5, entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data della stipula della presente convenzione salvo proroga da richiedersi entro 60 giorni dalla scadenza.

Il Soggetto Attuatore, nei limiti in cui è ammesso al beneficio dello scomputo dell'ammontare dovuto per opere di urbanizzazione primaria e secondaria del valore delle opere di urbanizzazione in progetto da realizzare, affiderà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei disposti del d.lgs. 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. 201/2011 (convertito con modificazioni della Legge 214/2011), con conseguente esonero dal rispetto delle disposizioni del d.lgs. 50/2016 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui al d.lgs. 50/2016 medesimo.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete. Tali opere, meglio individuate e disciplinate al successivo art. 10 della presente convenzione, sono eseguite dal predetto soggetto, pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico del Soggetto Attuatore.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale, o per propri aventi causa, carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati di SUAP, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al superiore articolo 5, da realizzare su aree private da assoggettare ad uso pubblico e di seguito descritte:

A.1. realizzazione nuova strada di accesso alla struttura alberghiera;

A.2. realizzazione di marciapiede ciclo-pedonale;

A.3. sistemazione di area pubblica interclusa tra Via Catullo e la proprietà privata, conformemente con le opere già realizzate a monte della stessa;

A.4. messa a dimora di ulivi su area per parcheggi pubblici;

B.1. fognature per acque nere;

B.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; il progetto e la realizzazione, dovrà prevedere, la dispersione in sottosuolo delle acque bianche con troppo pieno scarico a lago;

C.1. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti B.1 e B.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente secondo indicazioni impartite dall'ente gestore del servizio;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio;

E.1. rete di distribuzione del gas metano, da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio ;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica, da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce a norma con la legislazione sulla dispersione dei fasci luminosi;

G.1. rete telefonica fissa da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio;

Il Soggetto Attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa da realizzarsi, sulla rete stradale di accesso alla struttura alberghiera; oneri della sicurezza;

b) quant'altro necessario per rendere le opere perfettamente funzionanti nulla escluso.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo

richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte 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 di cui al d. lgs. 152/2006.

Art. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto e calcolato in base alle tariffe allegate alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 20/03/2012, per un prezzo unitario di €m² 17,00, per una SLP 8.487,51 m², ammonta a € 144.287,67 (euro centoquarantaquattroeduecentoeottantasette/67). Tale importo verrà corrisposto con l'esecuzione delle opere previste al precedente art.7 per un importo pari ad € 335.500,00 come dimostrato nell'allegato computo metrico e quindi scomputato. Qualora dovessero intercorrere variazioni alle tariffe vigenti alla data della stipula della convenzione, gli eventuali adeguamenti verranno valutati e compensati prima del rilascio dell'autorizzazione unica a costruire.

Art. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe allegate alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 20/03/2012, per un prezzo unitario di 17,00 €m², per una SLP di 8.487,51 m², ammonta a € 144.287,67 (euro centoquarantaquattroeduecentoeottantasette/67).. Tale importo verrà corrisposto con l'esecuzione delle opere previste al precedente art.7 per un importo pari ad €335.500,00 come dimostrato nell'allegato computo metrico e quindi scomputato.. Qualora dovessero intercorrere variazioni alle tariffe vigenti alla data della stipula della convenzione, gli eventuali adeguamenti verranno valutati e compensati prima del rilascio dell'autorizzazione unica a costruire.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti D1, E1, F1, F2, G1 dell'articolo 7, sono riservate per disposizione convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 6, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1 del presente articolo, il Soggetto Attuatore provvede tempestivamente, e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del SUAP, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione.

Il Soggetto Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso soggetto ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo o derivanti dall'esecuzione degli stessi per qualsiasi motivazione o valutazione inerente.

Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Attuatore, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come spazi pubblici, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Art. 12 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il valore dell'immobile è stimato in 1.000,00 €/m² di SLP:

Valore stimato dell'immobile:

$$\text{SLP m}^2 \text{ 8.487,51} \times \text{€m}^2 \text{ 1.000,00} = \text{€ 8.487.510,00}$$

2. Contributo sul costo di costruzione stimato, salvo computo metrico analitico:

$$\text{€ } 8.487.510,00 \times 10\% = \text{€ } \underline{848.751,00}$$

3. Il contributo di costruzione sarà versato al ritiro dell'autorizzazione unica a costruire e rateizzato secondo le modalità previste dal Comune.

Art. 13 – ONERI PER SERVIZI DI QUALITÀ' AGGIUNTIVA

1. Il costo per lo standard di qualità - contributo compensativo aggiuntivo dovuto è corrispondente a €m² 56,00.

2. Oneri per servizi di qualità aggiuntiva dovuti al Comune di Lonato del Garda:

per la destinazione turistico-alberghiera (€m² di SLP)

contributo compensativo aggiuntivo €m² 56,00

$$\text{SLP } m^2 \ 8.487,51 \times \text{€ } m^2 \ 56,00 = \text{€ } \underline{475.300,56}$$

3. Tale importo sarà corrisposto con l'esecuzione delle opere previste all'articolo 15 bis della presente convenzione.

Art. 14 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

L'art. 41.2 del Piano delle Regole del PGT vigente indica una dotazione di servizi pari al 50% della SLP, quale standard minimo comunale da reperire.

STANDARD DA REPERIRE:

turistico: albergo = 50% SLP

$$\text{SLP } m^2 \ 8.487,51 \times 50\% = m^2 \ 4.243,76$$

STANDARD REPERITI:

Totale standard reperiti di progetto = m² 13.895,00 > di m² 4.243,76.

Non è computata come standard la cessione di m² 1.821,00 a favore del Comune per l'eventuale completamento della viabilità.

Considerato l'esubero di superficie destinata a standard urbanistici, il Comune, al termine della realizzazione della struttura alberghiera, si impegna a dare in concessione per la durata di 30 (trenta) anni al Soggetto Attuatore m² 1.730,00 dei mappali n. 130, 131 e 238 del Foglio n.7, da destinare ad attrezzature per la balneazione, dietro corresponsione di un'importo annuale che verrà successivamente quantificato dall'Amministrazione comunale

Art.15 - MONETIZZAZIONE STANDARD

Non è prevista alcuna monetizzazione di aree a standard non reperiti.

Art. 15 bis – OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il Soggetto Attuatore, in luogo della corresponsione degli oneri per “servizi di qualità aggiuntiva” corrispondenti al comma 2 dell’art. 13, s’impegna a realizzare opere pubbliche per conto del Comune di Lonato del Garda.

2. Il Comune, entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione, dovrà indicare al Soggetto Attuatore quali opere pubbliche eseguire. In mancanza di tale individuazione, l’importo corrispondente agli oneri per “servizi di qualità aggiuntiva” dovrà essere versato al Comune di Lonato del Garda entro 30 giorni dalla richiesta.

3. Tali opere pubbliche approvate dal Comune, potranno essere frazionate su più interventi, a facoltà dell’amministrazione comunale, ed eseguite in diverse annualità, comunque entro 12 mesi dall’approvazione del relativo progetto.

4. Il Soggetto Attuatore affida, fatto salvo, ove occorrendo, il disposto dell’art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. 380/2001, le opere pubbliche indicate dal Comune, mediante procedura negoziata, ai sensi del decreto legislativo n. 50 del 2016:

le opere così realizzate saranno soggette a collaudo tecnico amministrativo a carico del Comune, rilevando l’importo del quadro economico di cui alla lettera e).

5. L’obbligazione assunta con la presente convenzione circa la realizzazione delle opere pubbliche individuate dal Comune si intende pertanto assolta mediante l’approvazione del certificato di collaudo di dette opere, indipendentemente dall’esborso economico del soggetto attuatore per la loro realizzazione.

6. Il contenuto del contratto d’appalto e del capitolato speciale d’appalto sono liberamente determinati al Soggetto Attuatore nel rispetto dei principi generali dell’ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dalla presente convenzione.

7. Le generalità degli esecutori delle opere pubbliche comunali devono essere comunicate al Comune, congiuntamente a tutta la documentazione inerente la gara d’appalto.

8. La progettazione, nel caso non sia stata predisposta dal Comune, la direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati, liberamente individuati dal Soggetto Attuatore e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001.

9. L’onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico del Soggetto Attuatore

10. Eventuali variazioni degli importi delle opere appaltate, in più o in meno, saranno valutate e compensate in sede di contabilità finale e collaudo tecnico-amministrativo.

Art. 16 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta € 335.500,00 (trecentotrentacinquemilacinquecento/00) per le opere di urbanizzazione primaria come risulta dal computo metrico allegato al SUAP, al netto di I.V.A., ma comprensivo degli oneri per la sicurezza. Il collaudo e le spese per allacciamenti al lotto privato sono da considerarsi comunque a carico del Soggetto Attuatore, quest'ultimi senza scomputo alcuno.

2. A garanzia degli obblighi assunti agli artt. 8 e 9 della presente convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. ____ in data ____ emessa da _____ per €335.500,00 (trecentotrentacinquemilacinquecento/00) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 6.

3. L'importo stimato per le opere relative ai servizi di qualità aggiuntiva ammonta a €475.300,56 (quattrocentosettantacinquemilatrecento/56) come risulta all' art. 13.

Tale importo, con le modalità descritte all'art 15 bis, è destinato alla realizzazione di opere pubbliche, dei relativi oneri accessori comprensivi di spese tecniche, direzione lavori e collaudo, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore.

4. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 3, con polizza fideiussoria n. __ in data _____ emessa da _____ per € 475.300,56 (quattrocentosettantacinquemilatrecento/56) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 6.

5. La garanzia verrà estinta previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Resta sin da ora inteso, che il collaudo, è affidato al responsabile dell'area "Gestione Servizi territoriali del Comune di Lonato del Garda", il quale potrà esercitarlo direttamente o affidare l'incarico a terzi con oneri a carico del Soggetto Attuatore; inoltre la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

6. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 10 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa

è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, compresi gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore di cui all'articolo 21, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

8. La garanzia si estingue per il 85% (ottantacinque per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 19, comma 1; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dell'operatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorso un (1) anno dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 19, comma 3.

9. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo, sulla scorta del prezziario Opere edili di Brescia n. -----/-----: qualora sia documentato un costo superiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo preventivato e non quello documentato oggetto di scomputo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite, mentre resteranno a carico del Soggetto Attuatore gli eventuali costi maggiori senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale.

ART. 17 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'efficacia del SUAP è subordinata al pagamento del contributo di costruzione, di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n.12 del 2005 e s.m.i., con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio dell'autorizzazione unica a costruire.

2. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 18 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Non sono ammessi edifici con destinazione diversa da quella prevista nel SUAP.

ART. 19 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI IL SUAP

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione: le opere sono

collaudate a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore che ne deve 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. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro nove mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 5, comma 6, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 10, comma 1. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore (ovvero al diverso "Soggetto Aggiudicatario"), può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto responsabile: tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede 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. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

Art. 20 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie di cui agli articoli 7 e 10, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

4. Le aree standard da cedere di cui alla tavola T04 del progetto con esclusivo riferimento a quelle adibite a parcheggio poste a confine con il comune di Padenghe e quelle individuate con i

mappali 130, 131 e 238 del foglio 7 dovranno essere cedute contestualmente alla stipula della presente convenzione.

ART. 21 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree pubbliche e delle opere cedute al Comune, restano a carico di quest'ultimo dopo l'approvazione del collaudo finale.
2. La rete di pubblica illuminazione può essere attivata qualora sia stato ultimato almeno il 40% degli spazi edificabili assegnati al SUAP. Nel caso il Soggetto Attuatore chiedesse l'attivazione, il canone ed i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del medesimo Soggetto Attuatore.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali: per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 16, comma 6.

ART. 22 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Sportello unico per le attività produttive in variante al PGT vigente (SUAP) è composto da:

a) Allegati:

- A01 VA Documento di scoping
- A02 VA Rapporto Ambientale
- A03 VA Sintesi Non Tecnica
- A01 SU Relazione urbanistica
- A02 SU Coerenza del SUAP con la rete ecologica e progetto di mitigazione
- A03 SU Piano paesistico di contesto
- A04 SU Relazione paesaggistica
- A05 SU Documentazione fotografica
- A06 SU Relazione tecnica ai sensi della L.13/89, D.M.236/89 e L.R.6/89
- A07 SU Computo metrico opere di urbanizzazione
- A08 SU Dichiarazioni
- A09 SU Bozza di convenzione urbanistica
- A10 SU Relazione tecnica piscina turistico-ricettiva
- A11 SU Relazione tecnica preventiva all'istanza di autorizzazione in deroga per l'utilizzo di locali interrati (art. 65 D. Lgs. 81/2008)
- A12 SU Documentazione fotografica vegetazione dello stato di fatto
 - • Relazione geologica ed idrogeologica ai sensi del D.M. 14/01/2008

- • Asseverazione a firma del geologo
- • Accoglimento delle osservazioni contenute nel parere motivato (Determinazione Dirigenziale n. 153 del 07/11/2016)
- • Supervisione archeologica allo scavo con mezzo meccanico di trincee con finalità diagnostica

b) Tavole:

- T01 SU Estratti
- T02 SU Rilievo strumentale
- T03 SU Planivolumetrico
- T04 SU Planimetria regime delle aree
- T05 SU Planimetria dati di progetto, standard urbanistici, verde profondo, parcheggi pertinenziali
- T06 SU Profili ambientali
- T07 SU Pianta piano terra ipogeo (quota 64,40-63,80) e pianta parcheggi (quota 64,70)
- T08 SU Pianta piano primo ipogeo (quota 68,20-67,30) e piano terra (quota 67,60)
- T09 SU Pianta piano primo (quota 70,80)
- T10 SU Pianta piano secondo (quota 74,00)
- T11 SU Pianta piano secondo (quota 77,20)
- T12 SU Sezioni
- T13 SU Prospetti
- T14 SU Planimetria urbanizzazioni – fognature, acquedotto, gas, servizi tecnologici
- T14a SU Particolari costruttivi - fognature, acquedotto, gas
- T14b SU Particolari costruttivi – servizi tecnologici – cabina elettrica
- T15 SU Accessibilità e visitabilità
- T16 SU Dati stereometrici di progetto complessivi
- T17 SU Dati stereometrici di progetto ai sensi dell'art. 2, comma 8, LR 7/2017
- T18 SU Progetto del verde di mitigazione

2. Il progetto SUAP è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), e b), quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 23 - 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 del Soggetto Attuatore.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza 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 tutti gli asservimenti di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui gli assoggettamenti 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 in Lonato del Garda il _____

Il Soggetto Attuatore

Il Comune

