

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME AL PGT VIGENTE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 13, COMUNE DI LONATO DEL GARDA

TRA

il Comune Lonato del Garda, con sede in Lonato del Garda (BS), Piazza Martiri della libertà 12, codice fiscale _____, in persona del Signor _____, nato a _____ il _____, _____, domiciliato per la carica presso la casa comunale, che interviene al presente atto in attuazione delle deliberazioni di approvazione del Piano Attuativo di cui in oggetto, parte qui di seguito denominata, per brevità, *Comune*

E

la Società _____, di seguito denominata, per brevità, "*Soggetto attuatore*" o "*Convenzionante*", con sede in _____, codice fiscale _____, in persona del legale rappresentante pro tempore _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di gestione ai termini di legge e di statuto,

PREMESSO

- a) che con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 09/02/2010, il Comune di Lonato del Garda si dotava del nuovo strumento di pianificazione Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.r. 11/03/2005 n.12 e che lo stesso è divenuto vigente con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.32 del 11/08/2010;
- b) che con delibera di Consiglio Comunale n. 05 del 27/01/2015, il Comune di Lonato del Garda ha approvato la variante al Documento di Piano e che la stessa è divenuta vigente con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 19 del 06/05/2015;
- c) che con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 04/12/2020, il Comune di Lonato del Garda ha approvato la variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e che la stessa è divenuta vigente con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 06 del 10/02/2021;
- d) che il comparto in oggetto è identificato all'interno del vigente PGT come un'area soggetta a pianificazione attuativa ed in particolare denominato "Ambito di trasformazione n. 13" per il quale la disciplina urbanistica vigente prevede all'art. 5 delle NTA del DDP che gli interventi edilizi abbiano luogo mediante "l'approvazione di apposito piano attuativo";

- e) che il *Soggetto attuatore* è proprietario in Comune di Lonato del Garda delle aree classificate dal Documento di Piano nell'ambito denominato AdT 13;
- f) che l'area del comparto denominato AdT 13:
- è attraversata da due elementi del reticolo idrico minore di competenza comunale con relativa fascia di rispetto;
 - è interessata a ovest dalla fascia di rispetto stradale della SP83 via del Benaco e a sud dalla fascia di rispetto stradale di una strada poderale;
 - è interessata dal limite di rispetto degli allevamenti zootecnici, allevamenti a carattere familiare;
 - è interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto nella porzione sud ovest e in minima parte nella porzione nord ovest;
- g) che la destinazione d'uso proposta di *autotrasporto* (logistica) è compatibile con le previsioni del Documento di Piano (art. 37 delle NTA del Documento di Piano) e con le destinazioni d'uso consentite all'art. 19.3 delle NTA del Piano delle Regole vigenti del Comune di Lonato del Garda
- h) che la proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di edifici aventi una SIp massima di mq 35.000 (trentacinquemila) e pertanto non superiore al limite massimo complessivo di SIp consentito dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al vigente PGT;
- i) che la proposta di Piano Attuativo rispetta le prescrizioni morfologiche, urbanistiche, infrastrutturali e paesaggistiche dettate dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione allegata al vigente PGT;
- j) che in dettaglio la proposta di Piano Attuativo:
- prevede la realizzazione di un edificio per accogliere una destinazione d'uso logistica e i relativi servizi aventi complessivamente una SIp di mq 35.000 (diconsì mq trentacinquemila);
 - prevede la realizzazione di una superficie coperta di mq 35.000 (diconsì mq trentacinquemila);
 - prevede la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP83, comprensiva delle aree di rispetto necessarie;
 - individua aree per servizi destinate alla realizzazione di un parcheggio tir e di aree verdi assoggettate all'uso pubblico pari a mq 3.500,00 (diconsì mq tremila cinquecento), e aree per servizi da monetizzare pari al 50% della dotazione prescritta dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione che ammonta a:
- $$20\% \times \text{mq } 35.000 = \text{mq } 7.000$$
- k) che, in relazione alle prescrizioni contenute nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione del Documento di Piano del vigente PGT, il Piano Attuativo prevede:
-

- fascia di mitigazione alberata lungo i confini dell'ambito con profondità non inferiore a 5 m;
- fascia boschiva al confine sud est di profondità non inferiore a 25 m;
- fascia di mitigazione nelle aree a nord dell'ambito in cui non è prevista l'edificazione;

l) che la proposta di Piano Attuativo non è soggetto a VAS, né verifica di VAS in quanto:

- 1) ai sensi dell'art 16 comma 12 della L. 1150/1942 e s.m. e i. non costituisce variante di pianificazione;
- 2) ai sensi dell'art 4 comma 2-ter della L.R. 12/05 e s.m. e dell'art. 6 comma 3 bis del decreto legislativo 152/06 il piano attuativo ha effettuato in sede di Piano di Governo del territorio all'interno della VAS del PGT, le analisi ambientali sugli effetti dell'ambiente definendo la non necessità di procedere a ulteriori valutazioni ambientali strategiche in sede di definizione del piano attuativo.

m) che la proposta di Piano Attuativo d'iniziativa privata non necessita di redazione della VINCA in quanto:

- 1) l'ambito di intervento si localizza in prossimità (meno di 1 km) ad un'area ZSC e SIC appartenente alla Rete Natura 2000, denominata "Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere" (IT20B0018);
- 2) la variante al Documento di Piano vigente, approvata con DCC n. 5 del 27/01/2015, è stata sottoposta a valutazione di incidenza ambientale (VINCA) e nello studio di incidenza non sono state identificate interferenze ambientali dall'attuazione dell'ambito di Trasformazione AdT13;

n) che il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi ai progetti edilizi è subordinato:

- al rilascio del provvedimento relativo alla verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale di competenza provinciale, ai sensi della L.R. 5/2010 allegato B.7 punto e) (*"Interporti, piattaforme intermodali e terminali intermodali, piattaforme logistiche (anche non intermodali), depositi di merci o veicoli, centri di magazzinaggio generale e simili, che interessano una superficie operativa superiore a 3 ettari"*);

o) il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione si compone dei seguenti elaborati:

01 Relazione illustrativa del Piano Attuativo

1.1 Relazione illustrativa del piano attuativo

02 Stato di fatto

2.1 Planimetria di rilievo

2.2 Sovrapposizione mappa catastale con rilievo topografico

2.3 Inquadramento dei sottoservizi

2.4 Piano particellare delle aree di intervento

03 Progetto

3.1 Planivolumetrico

3.2 Planimetria generale: verifiche urbanistiche

3.3 Verifiche analitiche delle aree a standard assoggettate ad uso pubblico

3.4.1 Fabbricato tipo – Planimetrie

3.4.2 Fabbricato tipo –Sezione e prospetti

3.5 Viste di progetto

04 Opere di urbanizzazione

4.1 Opere di urbanizzazione: inquadramento generale

4.2 Opere di urbanizzazione: planimetria stato di fatto

4.3 Opere di urbanizzazione: planimetria stato di progetto

4.4 Opere di urbanizzazione: planimetria stato di confronto

4.5 Opere di urbanizzazione: planimetria visibilità, deflessione e segnaletica

4.6 Opere di urbanizzazione: sezioni stato di fatto, progetto e confronto

4.7 Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto Sottoservizi

4.8 Opere di urbanizzazione: planimetria di progetto Illuminazione Pubblica

4.9 Opere di urbanizzazione: planimetria sistema del verde

4.10 Computo metrico estimativo preliminare delle opere di urbanizzazione

4.11 Quadro Economico

05 Atti e schema di convenzione urbanistica

5.1 Schema di convenzione urbanistica

5.2 Relazione economica

06 Parere preventivo Soprintendenza ai sensi dell'articolo 16, c.3 della L.1150/42

6.1 Relazione paesaggistica preventiva

ALLEGATI Studi specialistici

1 Relazione geologica, geotecnica e sismica

2 Relazione ambientale suolo e falda

3 Valutazione previsionale di impatto acustico

- 4 Studio di impatto viabilistico
- 5 Progetto invarianza idraulica (aree pubbliche)
- 6 Principi di invarianza idraulica (aree private)
- 7 Il sistema del paesaggio e del verde
- 8 Studio di compatibilità elettromagnetica
- 9 Studio sulla componente salute pubblica (ex D.g.r. 8 febbraio 2016 - n. X/4792)
- 10 Studio sulla ricaduta di inquinanti in atmosfera da traffico indotto
- 11 Studio idraulico per proposta di modifica del vigente "Documento di polizia idraulica del Reticolo Idrico Minore"
- 12 Rapporto archeologico
- 13 Autorizzazione soprintendenza per l'esito delle verifiche archeologiche
- 14 Studio idrologico e idraulico per riduzione delle aree di esondazione
- 15 Esame paesistico del progetto ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n 7/11045
- 16 Screening per la valutazione di incidenza

- p) che il *Soggetto attuatore* in data prot. n. ha depositato in Comune di Lonato del Garda la proposta di Piano Attuativo conforme alle norme del PGT ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/05 e smi;
- q) che il Piano Attuativo, a norma dell'art 14 c. 1 della LR 12/2005, è stato adottato dalla Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n° __,
- r) che per i successivi quindici giorni il Piano Attuativo e relativi allegati è rimasto in pubblicazione tramite deposito presso la Segreteria comunale, di cui è stato dato avviso pubblico affisso presso l'Albo Pretorio del Comune, pubblicato sul sito informatico del Comune e pubblicizzato a mezzo pubbliche affissioni, recante invito a chiunque avente interesse a presentare osservazioni,
- s) che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione sono (o non sono) pervenute osservazioni, _____,
- t) che, successivamente, il Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n° _____, (recante altresì controdeduzione di tutte le osservazioni presentate),
- u) che, per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo approvato, l'art 28 della L 1150/1942 e s.m. e i. prevede la stipulazione di una convenzione avente i contenuti di cui all'art 46 della LR
-

12/2005 e s.m.e i., il cui schema era allegato alla citata deliberazione di approvazione del Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale in data _____ con atto n° ____

- v) che nella proposta di Piano Attuativo approvata dalla Giunta Comunale è previsto che la stipulazione con le forme dell'atto pubblico di detta convenzione intervenga nel termine di sei mesi decorrenti dall'approvazione del Piano Attuativo,
- w) che il *Soggetto attuatore* si dichiara in grado di assumere e di adempiere tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sopra individuate

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ART. 1

Legittimazione

1. Il *Soggetto Attuatore* presta al Comune di Lonato del Garda la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle aree oggetto del Piano Attuativo, individuate catastalmente come segue:

Fg. 62 (sessantadue), mappali n.

- 160 (centosessanta), Ha 0.03.70 (are tre, centiare settanta) parte
 - 154 (centocinquantaquattro), Ha 1.39.40 (ettari uno, are diciannove, centiare quaranta)
 - 91 (novantuno), Ha 0.95.50 (are novantacinque, centiare cinquanta)
 - 138 (centotrentotto), Ha 0.55.00 (are cinquantacinque)
 - 271 (duecentosettantuno), Ha 0.30.68 (are trenta, centiare sessantotto)
 - 270 (duecentosettanta), Ha 0.30.67 (are trenta, centiare sessantasette)
 - 162 (centosessantadue), Ha 0.74.20 (are settantaquattro, centiare venti)
 - 152 (centocinquantadue), Ha 1.16.00 (ettari uno, are sedici)
 - 262 (duecentosessantadue), Ha 0.61.25 (are sessantuno, centiare venticinque)
 - 161 (centosessantuno), Ha 0.43.60 (are quarantasei, centiare sessanta)
 - 90 (novanta), Ha 0.32.70 (are trentadue, centiare settanta)
-

- 150 (centocinquanta), Ha 0.40.60 (are quaranta, centiare sessanta)
- 84 (ottantaquattro), Ha 00.00.00 (are quattro, centiare quindici)
- 86 (ottantasei), Ha 00.95.30 (are novantacinque, centiare trenta)

e ricadenti nel vigente Piano di Governo del Territorio, nell'ambito di trasformazione 13.

2. Ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione e del collegamento con la viabilità esistente, il *Soggetto Attuatore* interesserà le aree individuate catastalmente al Fg. 62 mappali n.

- 88 (ottantotto), Ha 5.70.90 (ettari cinque, are settanta, centiare novanta)
- 153 (centocinquantatre), Ha 0.36.20 (are trentasei, centiare venti)

del Comune di Lonato del Garda, situate esternamente al perimetro del Piano Attuativo, che non concorrono alla verifica delle quantificazioni urbanistiche del Piano Attuativo e alla corresponsione del contributo di costruzione.

3. Il *Soggetto Attuatore* ha acquistato le aree del foglio 62, mappale 88 su cui insiste la rotatoria in data _____

4. Le superfici interessate dalle opere di urbanizzazione sul foglio 62, mappale 153 insistono sulla Strada Provinciale SP83 esistente

5. Il Comune di Lonato del Garda, in esecuzione della già citata deliberazione di Giunta Comunale, autorizza a procedere alla trasformazione delle aree di proprietà del *Soggetto Attuatore*.

ART. 2

Oggetto, finalità e termine di efficacia

1. La presente convenzione ha come oggetto la disciplina degli interventi necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà del *Convenzionante* meglio individuate all'art. 1. In particolare la proposta di Piano Attuativo comprende le aree del comparto indicato con la sigla AdT13 nella Scheda d'Ambito, nonché le aree necessarie alla realizzazione delle opere in cessione; a tal fine le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.

2. L'efficacia del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in **dieci anni** decorrenti dalla data di definitiva approvazione del Piano Attuativo.

ART. 3

Indici e parametri urbanistico-edilizi

1. Il Piano attuativo ha una Superficie Territoriale (St) complessiva rilevata pari a mq 93.406,00 (diconsi mq novantatremila e quattrocentosei/00).

2. Applicando alla Superficie Territoriale del comparto AdT13 l'indice territoriale massimo previsto dal vigente PGT (0,70 mq/mq di St), si otterrebbe una capacità insediativa di mq 65.384,2 di SIp ((ST 93.406 x 0,70); il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, rinuncia alla residua capacità edificatoria di mq 30.384,2 di SIp, sviluppando una capacità edificatoria di progetto massima pari a mq 35.000.
3. Lo sviluppo dell'ambito verrà pertanto attuato secondo i seguenti parametri edificatori, nel rispetto di quanto previsto dalla Scheda d'Ambito AdT13:
 - SIp convenzionata = 35.000 mq
 - Sc convenzionata = 35.000 mq
4. All'interno della Scheda si specifica che deve essere garantito il reperimento di superficie permeabile nella misura minima del 15% della Superficie Territoriale. L'area permeabile (verde profondo) reperita nel Piano risulta pari a mq 36.947,00 (mq trentaseimila novecentoquarantasette/00), corrispondenti al 39% della St.
5. L'altezza H verrà stabilita in fase di rilascio dei titoli abilitativi edilizi in conformità all'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio.

ART. 4

Attuazione del Piano Attuativo - istanze preordinate al rilascio dei titoli abilitativi edilizi

1. La realizzazione dell'insediamento oggetto del Piano Attuativo (P.A.) avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.
 2. I Permessi di Costruire (PdC), o equipollenti titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei fabbricati privati potranno essere richiesti, o presentati, in fasi differenziate e potranno riguardare uno o più dei fabbricati, o loro parti.
 3. Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini del conseguimento della agibilità, entro i termini di legge.
 4. La dichiarazione di agibilità degli immobili all'interno dell'area in sviluppo sarà vincolata alla presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo riportate all'art.9.
 5. Resta salva la facoltà del Soggetto Attuatore di apportare in fase di esecuzione, conformemente alle norme vigenti, ed in particolare ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli
-

insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

ART. 5

Provvedimenti edilizi abilitativi

1. In attuazione della presente convenzione ed al fine di consentire l'attuazione degli interventi edificatori contemplati dal P.A, il Soggetto attuatore si impegna a predisporre la documentazione progettuale da presentare al Comune per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi nei termini di vigenza del P.A.
2. Gli atti abilitativi potranno essere costituiti da PdC, o da equipollente titolo abilitativo, ferma restando l'obbligatorietà del ricorso al PdC in caso di necessità di contestuale approvazione delle modificazioni planivolumetriche di cui al precedente art. 4.
3. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo sarà subordinato al rilascio del titolo abilitativo per la rotatoria.
4. Ai sensi della L.R. 5/2010 allegato B.7 punto e), l'intervento previsto dal Piano Attuativo deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VIA provinciale (autorità competente Provincia di Brescia). Pertanto il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi ai progetti edilizi è subordinato al rilascio del provvedimento relativo alla verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale di competenza provinciale.
5. La domanda per la verifica di assoggettabilità a VIA provinciale verrà presentata appena dopo l'adozione del Piano Attuativo.

ART. 6

Contributo di costruzione: liquidazione

1. I titoli abilitativi di cui all'art. 5 saranno onerosi ai sensi di legge.
 2. Il contributo di costruzione afferente a ciascun titolo abilitativo sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di modificazioni di cui all'art. 4, ed assumendo a base di calcolo le tariffe vigenti al momento della richiesta di ciascun titolo abilitativo, fermo restando che, ai sensi dell'art. 38 comma 7bis della LR 12/2005 e s.m.i., nei trentasei mesi dalla data di approvazione del P.A. continueranno ad applicarsi le tariffe vigenti al momento della approvazione stessa.
 3. Le somme dovute a titolo di oneri di **urbanizzazione primaria** saranno determinate in funzione della SLP convenzionata; a titolo esemplificativo, sulla base delle tabelle in vigore al momento
-

dell'approvazione del P.A., per la capacità edificatoria convenzionata di progetto pari a 35.000 mq, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria è pari a:

$$9,79 \text{ €/mq} \times \text{mq } 35.000 = \text{€ } 342.650,00$$

(diconsi € trecentoquarantaduemila seicentocinquanta/00)

4. Le somme dovute a titolo di oneri di **urbanizzazione secondaria** saranno determinate in funzione della SLP convenzionata; a titolo esemplificativo, sulla base delle tabelle in vigore al momento dell'approvazione del P.A., per la capacità edificatoria convenzionata di progetto pari a 35.000 mq, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria è pari a:

$$8,56 \text{ €/mq} \times \text{mq } 35.000 = \text{€ } 299.600,00$$

(diconsi € duecentonovantanovemila seicento/00)

5. Le somme dovute a titolo di contributo per lo **smaltimento rifiuti** saranno determinate in funzione della SLP convenzionata; a titolo esemplificativo, sulla base delle tabelle in vigore al momento dell'approvazione del P.A., per la capacità edificatoria convenzionata di progetto pari a 35.000 mq, l'ammontare del contributo per lo smaltimento dei rifiuti è pari a presuntivi:

$$2,64 \text{ €/mq} \times 35.000 \text{ mq} = \text{€ } 92.400,00$$

(diconsi € novantaduemila quattrocento/00)

6. Ai sensi dell'articolo 43 comma 2bis della Lr.12/2005, in considerazione della sottrazione di aree agricole allo stato di fatto, il *Soggetto attuatore* si impegna alla corresponsione dell'incremento del 5% (cinque per cento) sulle somme di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. L'importo della maggiorazione di cui al precedente periodo sarà determinato in funzione della effettiva SLP oggetto di ogni singolo titolo abilitativo, versato contestualmente al rilascio di ciascun titolo abilitativo e non potrà essere portato a scomputo di opere di urbanizzazione.

7. In applicazione del disposto dell'art 43 comma 2sexies lett. a), trattandosi di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto posti all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, il *Soggetto attuatore* è tenuto a versare una maggiorazione pari al 40% (quaranta per cento) sulle somme di cui al precedente comma 5 e pertanto, secondo le tariffe vigenti alla data di approvazione del P.A., pari a:

$$\text{€ } 92.400,00 \times 40\% = \text{€ } 36.960,00$$

(diconsi € trentaseimila novecentosessanta/00)

8. Ai sensi dell'articolo 43 comma 2-sexies lett. c) della Lr.12/2005, in considerazione di interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree della rigenerazione, si impegna a versare una maggiorazione percentuale pari al 50% (cinquanta per cento) del contributo relativo al costo di costruzione (i.e. del valore relativo allo smaltimento rifiuti). L'importo della maggiorazione di cui al precedente periodo sarà determinato e versato in funzione della SLP convenzionata e contestualmente al rilascio di ciascun titolo abilitativo e non potrà essere portato a scomputo di opere di urbanizzazione. Considerando la capacità edificatoria convenzionata di progetto pari a 35.000 mq si stima provvisoriamente un importo pari a:

$$\text{€ } 92.400,00 \times 50\% = \text{€ } 46.200,00$$

(diconsi € quarantaseimila duecento/00)

9. Dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 3 verranno scomputati i costi per le seguenti opere, meglio specificate all'articolo 9:
- a) nuova rotatoria sulla SP83, comprensiva di segnaletica stradale e illuminazione
 - b) viabilità entro comparto di collegamento alla strada esistente a sud dell'ambito
10. Non saranno soggette a scomputo delle somme dovute per oneri di urbanizzazione le seguenti opere:
- a) infrastrutture urbanizzative di rete (idrica, illuminazione pubblica, telecomunicazioni, elettrica etc..) per il collegamento e l'allaccio alla rete pubblica;
 - b) spostamento e opere di sistemazione idraulica dei cavi irrigui
11. Non saranno soggetti a scomputo tutti gli oneri professionali connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (quali quelli di progettazione, direzione lavori, sicurezza, frazionamenti catastali, collaudi provvisori, definitivi e in corso d'opera), l'IVA, gli oneri per le gare d'appalto e gli oneri per il collaudo delle opere.
12. Tutte le altre somme dovute presenti all'interno del presente articolo saranno interamente versate al rilascio del titolo abilitativo con eventuale modalità di rateizzazione secondo il regolamento comunale vigente.

ART. 7

Assolvimento delle obbligazioni in tema di aree a standard

1. Per l'attuazione dell'ambito di trasformazione AdT13 individuato dal PGT vigente si prevede una dotazione di aree a standard pari al 20% della Slp convenzionata, pertanto pari a:

$$\text{mq } 35.000 \times 20\% = \text{mq } 7.000 \text{ (mq settemila)}$$

2. Il piano attuativo approvato prevede il reperimento delle seguenti dotazioni di aree per servizi per una superficie complessiva pari a 3.500 mq:
-

- a) aree per servizi destinate alla realizzazione di un parcheggio per tir assoggettato ad uso pubblico;
 - b) aree per servizi destinate alla realizzazione di un'area verde assoggettata ad uso pubblico;
3. Le aree a standard non reperite, pari a un'area complessiva di 3.500 mq, saranno monetizzate, come specificato nell'art.8.
 4. L'assoggettamento a servitù di uso pubblico di tutte le aree per servizi identificate al precedente comma 2, e rappresentate negli elaborati di Piano Attuativo approvato, verrà regolato da una specifica convenzione o regolamento d'uso che ne disciplini la modalità dell'esercizio dell'uso pubblico, fermo restando che ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria resterà a totale carico del *Soggetto attuatore*.
 5. Si rimanda all'art. 11 per le modalità di esercizio delle aree ad uso pubblico.

ART. 8

Monetizzazione aree per standard

1. Dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione è consentita la monetizzazione degli standard solo per il 50% della superficie delle dotazioni minime richieste, pertanto per una superficie pari a:

$$7.000 \text{ mq} \times 50\% = 3.500 \text{ mq (mq tremilacinquecento)}$$

2. La monetizzazione degli standard urbanistici è calcolata sulla base delle tariffe comunali vigenti per le zone individuate da PGT come produttive ed è pari a:

$$56 \text{ €/mq} \times 3.500 \text{ mq} = 196.000 \text{ €}$$

(diconsi € centonovantaseimila/00)

ART. 9

Opere di urbanizzazione a scomputo

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sono le seguenti:
 - a) aree per nuova rotatoria sulla SP83, comprensiva di segnaletica stradale e illuminazione, meglio identificata dal perimetro blu nella Tavola 4.3;
 - b) viabilità entro comparto di collegamento alla strada esistente a sud dell'ambito, meglio identificata dal perimetro arancione nella Tavola 4.3.
 2. Il *Soggetto attuatore* si impegna a realizzare a sua totale cura e spese la nuova rotatoria sulla SP83 per l'accesso al comparto, completa di illuminazione, arredo e segnaletica, e la nuova
-

viabilità di collegamento alla rete stradale esistente a sud dell'ambito, con adeguamento della viabilità esistente, come indicato sugli elaborati progettuali allegati al Piano Attuativo approvato e descritta nell'allegato Computo Metrico Estimativo del progetto preliminare che stima il valore complessivo dell'opera da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo a base d'asta pari a € 343.596,59, esclusi oneri di sicurezza.

3. In data _____ è stato acquisito il parere dell'Ente gestore del ciclo idrico per cui _____
4. Sono a carico del *Soggetto attuatore* gli oneri tecnici di progettazione e direzione dei lavori, nonché gli oneri per la Sicurezza e l'IVA. Sono altresì a carico del *Soggetto attuatore* gli oneri per la collaudazione. Ogni onere o costo e responsabilità per la custodia e manutenzione delle opere fino al rilascio del Certificato di Collaudo finale resterà a carico del *Soggetto attuatore*.
5. Le opere di urbanizzazione a scomputo verranno cedute all'amministrazione comunale in seguito alla loro realizzazione e relativo collaudo.
6. Le opere potranno essere prese in consegna anche anticipatamente al loro collaudo; in tale eventualità si dovrà provvedere alla stesura di un verbale di consegna in contraddittorio, alla presenza del Collaudatore in corso d'opera, dal quale risultino tutte le circostanze rilevabili, ferma restando la responsabilità del *Soggetto attuatore* relativa ai vizi occulti.
7. Dalla data del verbale di consegna cesseranno per il *Soggetto attuatore* tutti gli oneri di manutenzione ed ogni altro onere.
8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà essere completata entro i limiti di validità del relativo titolo abilitativo ovvero entro la validità della Convenzione.

ART. 10

Opere di urbanizzazione entro comparto

1. Il *Soggetto Attuatore*, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di appalti, l'impegno per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria entro comparto indicate negli elaborati progettuali nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo.
 2. Le aree sono le seguenti:
 - a) aree a standard assoggettate ad uso pubblico;
 - b) viabilità di accesso al comparto;
 - c) viabilità di collegamento alla strada esistente a sud dell'ambito;
 - d) percorsi pedonali;
 - e) sottoservizi.
-

3. Le opere di urbanizzazione sopra elencate al comma 2, lett. a, b, d, e, saranno eseguite su aree messe a disposizione del *Soggetto attuatore*, che si impegna ad asservire all'uso pubblico dopo l'ultimazione e il collaudo delle opere.
4. Le opere di urbanizzazione sopra elencate al comma 2, lett. c, saranno realizzate a totale cura e spese del *Soggetto attuatore* che si impegna a cederle all'amministrazione comunale, come definito all'art. 9, comma 5.
5. Sono a carico del *Soggetto attuatore*, oltre la progettazione definitiva/esecutiva, la direzione dei lavori, la sicurezza, il collaudo e l'acquisizione dei pareri, nulla osta ed autorizzazioni necessari alla realizzazione delle opere di cui al precedente comma 2.

ART. 11

Modalità di esercizio della servitù di uso pubblico sulle aree per servizi

1. In considerazione della specificità delle attività svolte nel compendio oggetto di P.A., il Comune consente che il *Soggetto attuatore* delimiti con recinzione le aree da assoggettate all'uso pubblico, garantendone il libero accesso nei giorni e nelle ore stabilite nella specifica convenzione di gestione della servitù di uso pubblico.
2. Il *Soggetto attuatore* si fa carico di tutti i costi di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree per servizi assoggettate ad uso pubblico.
3. Il *Soggetto attuatore* ha depositato proposta di convenzione per l'esercizio della servitù di uso pubblico con prot. ___ in data _____
4. La Convenzione per l'esercizio della servitù di uso pubblico è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n ___ del _____ e sarà stipulata con atto pubblico entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente Convenzione. In assenza di convenzione le aree non potranno essere recintate.
5. La Convenzione per l'esercizio della servitù di uso pubblico potrà essere oggetto di integrazioni e modificazioni a seguito di intesa tra il Comune e gli aventi titolo.

ART. 12

Contributo aggiuntivo per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

1. Il Piano di Governo del Territorio vigente richiede di garantire quale contributo aggiuntivo una quota di servizi pubblici di qualità pari al 38,50 % della Slp convenzionata per complessivi 13.475 mq (mq tredicimila quattrocentosettantacinque).
-

2. Tale contributo aggiuntivo potrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale per un importo unitario pari a 30,80 €/mq (complessivi € 415.030,00) e/o scomputato per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS del PGT.

ART. 13

Garanzie assicurative

1. Il *Soggetto attuatore* si impegna a prestare apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al ritiro del primo Permesso di Costruire.
2. L'importo oggetto della garanzia fideiussoria sarà pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, meglio indicato all'art. 9.
3. Il Comune accetta la garanzia prestata accertandone la congruità, la veridicità e l'idoneità del *Soggetto* che l'ha emessa che risulta iscritto nell'apposito albo/elenco, pertanto autorizzato ad emettere garanzie in favore di enti pubblici.
4. Le parti danno atto che la garanzia opera anche nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, della convenzione, sino a quando il soggetto subentrante non presti a sua volta garanzia a favore del Comune a norma del presente articolo.
5. L'importo oggetto della garanzia fideiussoria afferente le opere potrà essere proporzionalmente ridotto in relazione agli stati di avanzamento delle opere, redatti dalla direzione lavori e approvati, entro trenta giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere favorevole del collaudatore in corso d'opera, qualora incaricato dal Comune.
6. Lo svincolo totale delle garanzie sarà disposto, con analoghe modalità, a seguito del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione che deve realizzare il *Soggetto attuatore* o i suoi aventi causa.

ART. 14

Inadempimenti

1. In caso di inadempimento da parte del *Soggetto attuatore* alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, lo stesso autorizza il Comune a disporre delle garanzie di cui all'art. 13 nel modo più immediato ed ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fideiussioni il Comune effettuasse in caso di inadempienza.
 2. Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora del *Soggetto attuatore*, tramite invio di atto recante puntuale
-

contestazione dell'inadempienza, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni per produrre giustificazioni o per porre rimedio all'inadempienza.

ART. 15

Decadenza del P.A. per sopravvenuta scadenza del termine

1. Scaduto il termine di efficacia del P.A. di cui all'art. 2, comma 2, le parti potranno convenzionare uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente dalla eventuale capacità edificatoria residua il valore attualizzato delle opere di urbanizzazione realizzate.

2. Qualora, peraltro, la capacità edificatoria residua sia inferiore al 10% di quella complessiva prevista dal presente P.A., sarà possibile procedere alla sua attuazione ad intervento edilizio diretto, a condizione che le opere di urbanizzazione risultino completate e collaudate.

ART.16

Trasferimento delle obbligazioni

1. In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Piano Attuativo, le obbligazioni assunte dal *Soggetto attuatore* con la presente convenzione potranno essere trasferite in capo al soggetto acquirente. Il soggetto attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Lonato del Garda per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dalla presente convenzione.

2. Fermo restando quanto previsto al punto che precede, qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per voltura.

ART. 17

Spese ed oneri

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

2. A tale scopo, il *Soggetto attuatore* autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.
3. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui sopra, sono assunte a proprio carico dal Soggetto attuatore, che si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.
4. Il Soggetto attuatore ha provveduto al versamento al Comune degli oneri relativi alle spese istruttorie tecniche e legali dovute per il PA con versamento _____ in data _____

ART.18

Clausola di rinvio

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

IMPEGNO DI SOTTOSCRIZIONE

Nella qualità di legale rappresentante della _____ il sottoscritto, _____, _____ si impegna a sottoscrivere il retroesteso schema di convenzione, preventivamente redatto in atto pubblico, entro e non oltre 365 (trecentosessantacinque) giorni dalla definitiva approvazione del P.A. di cui trattasi.
