



THE
BLOSSOM[®]
AVENUE

FOR BETTER HUMAN LIVING

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT n° 13

5.1

Schema di convenzione urbanistica

PROPONENTE



develog6

logistics
development

Develog 6 s.r.l.
Via Durini 9
20122 Milano (Milano)

PROJECT MANAGEMENT E
PROGETTAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO

The Blossom Avenue Partners

Prof. Arch. Marco Facchinetti

Urb. Marco Dellavalle

Arch. Luca De Stefani

Corso Italia 13, 20122, Milano

Tel +39 (02) 365 20482

tbapartners@pec.it

CONSULENZA AMBIENTALE

TEA consulting

Ing. Massimo Moi

via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano

moi@territorioambiente.com

Invarianza idraulica

Ing. Michelangelo Aliverti

PROGETTAZIONE DEL PAESAGGIO E DEL VERDE

Studio Architettura Paesaggio di Luigino Pirola

Dott. Arch. Paesagg. Luigino Pirola

Via Piave 1 24040 - Bonate Sopra (BG)

info@studioarchitetturapaesaggio.it

Settembre 2023

BOZZA DI CONVENZIONE

(Piano attuativo con opere di urbanizzazione)

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, congiuntamente, di seguito, le "**Parti**"

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/est dalla fascia di rispetto stradale di una strada comunale;
 - 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;
- 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 riqualificazione con l'allargamento della strada comunale esistente di Via Mantova, al fine permettere il passaggio in doppio senso di marcia ai mezzi pesanti;
 - individua aree per servizi destinate alla realizzazione 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 è stata sottoposta a procedura di valutazione di incidenza ambientale VINCA ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CCE "Habitat" del 21.05.1992, e del D.P.R. 357/97 e s.m.i.;
- 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 Planimetria di inquadramento
-

- 3.2 Planivolumetrico
- 3.3 Planimetria generale: verifiche urbanistiche
- 3.4 Verifiche analitiche delle aree a standard assoggettate ad uso pubblico
- 3.5.1 Fabbricato tipo – Planimetrie
- 3.5.2 Fabbricato tipo –Sezione e prospetti
- 3.6 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 segnaletica orizzontale e verticale
- 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 sistema del verde
- 4.9 Computo metrico estimativo preliminare delle opere di urbanizzazione
- 4.10 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 – con addendum e seguenti integrazioni
 - 2 Relazione ambientale suolo e falda
 - 3 Valutazione previsionale di impatto acustico
 - 4 Studio di impatto viabilistico
 - 5 Compatibilità idraulica corpo idrico recettore canali RIM
 - 6 Relazione tecnica idraulica
-

- 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
- 17 Studio di incidenza ambientale

- p) che il *Soggetto attuatore* in data 28/04/2022 prot. Nn. 16453, 16454 e 16455 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 *Soggetto attuatore* in data 22/07/2022 prot. Nn. 32191,32192, 32193, 32195, 32621 ha integrato e sostituito gli elaborati della Proposta di Piano Attuativo, e in ultima integrati in data 21/09/2022 prot. N. 42227;
- r) che il Piano Attuativo, a norma dell'art 14 c. 1 della LR 12/2005, è stato adottato dalla Giunta Comunale nella seduta del 18/04/2023 con deliberazione n° 61;
- s) che gli atti relativi al Piano Attuativo adottato sono stati depositati in data 02/05/2023 presso la Segreteria comunale e pubblicati sul sito informatico del Comune di Lonato del Garda;
- t) che per i successivi quindici giorni il Piano Attuativo e relativi allegati sono rimasti in pubblicazione presso la Segreteria comunale, sul sito informatico del Comune e pubblicizzato a mezzo pubbliche affissioni, recante invito a chiunque avente interesse a presentare osservazioni,
- u) che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione sono pervenute _____ osservazioni.
- v) che il *Soggetto attuatore* in data 31/05/2023 prot. N. 25785 ha integrato e sostituito gli elaborati della Proposta di Piano Attuativo secondo quanto richiesto dalla Delibera di adozione n. 61 del 18/04/2023;
-

- w) 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),
- x) 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° _____
- y) 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 9 (nove) mesi decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione del presente Piano Attuativo, termine sospeso sino all'avvenuto perfezionamento della variante al PGT per la modifica del RIM; in caso di inosservanza del termine di sottoscrizione come sopra precisato, il Piano Attuativo decadrà con conseguente necessità di sua ripresentazione,
- z) 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 dell'allargamento della sede stradale di Via Mantova, il *Soggetto attuatore* interesserà aree situate esternamente al perimetro del Piano Attuativo in sua disponibilità individuate catastalmente al Fg. 62 mappali n. 231 e n. 232 del Comune di Lonato del Garda, che non concorrono alla verifica delle quantificazioni urbanistiche del Piano Attuativo e alla corresponsione del contributo di costruzione;
3. 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 dell'adeguamento di Via Mantova; a tal fine le Parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.
 2. La presente convenzione dovrà essere sottoscritta entro 9 (nove) mesi dalla esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo, comunque decorrente dall'avvenuto perfezionamento della variante al PGT per la modifica del RIM.
 3. 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 37.445,20 (mq trentasettemila quattrocentoquarantacinque/20), corrispondenti al 40% 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 Segnalazione certificata di Agibilità degli edifici potrà essere presentata a seguito del collaudo dell'allargamento della strada esistente di Via Mantova e dell'asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione individuate all'art. 10.
-

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 deve essere subordinato:
 - a) al preventivo titolo abilitativo per l'allargamento della sede stradale esistente di Via Mantova e per le altre opere di urbanizzazione previste ai seguenti articoli;
 - b) all'approvazione da parte del Consiglio comunale del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (PAV) per la permuta dell'area attualmente occupata dal RIM con il nuovo tracciato previsto;
 - c) al perfezionamento dell'efficacia del recepimento della modifica del documento di Polizia Idraulica nel PGT e alla realizzazione delle opere idrauliche necessarie per la dismissione del canale identificato dal codice RIM 9430 e del tratto di canale naturale cod. RIM 9429 e la sostituzione di un nuovo canale in terra avente sezione pressoché analoga all'esistente;
 - d) al deposito dello studio di approfondimento delle interazioni delle opere proposte di invarianza idraulica ed idrologica e di sistemazione idraulica con il reticolo idrografico recettore, in accordo con l'Ente gestore;
 - e) alla presentazione di uno studio e progetto riguardante i prospetti e la copertura del fabbricato che favorisca l'integrazione dello stesso con il contesto ambientale di appartenenza, riducendo l'impatto sul S.I.C e sulla viabilità pubblica
 4. Il *Soggetto attuatore* o i soggetti aventi causa rinunciano a richiedere il rilascio dei titoli abilitativi prima della verifica delle condizioni di cui al comma precedente, prevedendosi comunque che in ogni caso il Comune non li rilascerà prima che si verifichino tali condizioni di cui ai punti precedenti.
 5. 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.

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 del Piano.
3. Le somme dovute a titolo di oneri di **urbanizzazione primaria** saranno determinate in funzione della SLP convenzionata; sulla base delle tabelle in vigore al momento dell'approvazione del P.A., per la capacità edificatoria convenzionata 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 effettiva di progetto; a titolo esemplificativo, sulla base delle tabelle in vigore al momento dell'approvazione del P.A., per la capacità edificatoria convenzionata 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 effettiva del progetto per il rilascio del titolo edilizio; a titolo esemplificativo, sulla base delle tabelle in vigore al momento dell'approvazione del P.A., per la capacità edificatoria convenzionata 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 SIp 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 di progetto e contestualmente al rilascio di ciascun titolo abilitativo e non potrà essere portato a scomputo di opere di urbanizzazione. Considerando la capacità edificatoria convenzionata 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 opere di adeguamento e allargamento della strada esistente di Via Mantova, meglio specificate all'articolo 9.

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 di un'area verde assoggettata ad uso pubblico con superficie complessiva pari a 3.500 mq.
3. Il *Soggetto attuatore* si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde asservita all'uso pubblico per i primi 3 anni di esercizio dell'attività.
4. Le aree a standard non reperite, pari a un'area complessiva di 3.500 mq, saranno monetizzate, come specificato nell'art.8.
5. L'assoggettamento a servitù di uso pubblico delle 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*.
6. Si rimanda all'art. 11 per le modalità di esercizio delle aree ad uso pubblico.

ART. 8

Monetizzazione aree 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 "Campagnoli" ed è pari a:

$$77 \text{ €/mq} \times 3.500 \text{ mq} = 269.500,00 \text{ €}$$

(diconsi € duecentosessantanovemila cinquecento/00)

3. L'importo della monetizzazione è stato versato al Comune di Lonato del Garda in data _____, ed è ripetibile proporzionalmente alla parte di intervento eventualmente non realizzata.

ART. 9

Opere di urbanizzazione a scomputo

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria prevedono la riqualificazione di Via Mantova consistente in opere di adeguamento e allargamento della strada esistente di Via Mantova.
 2. Il Comune si impegna a mettere a disposizione le aree della strada esistente al fine di realizzare le opere di adeguamento di Via Mantova.
 3. Il *Soggetto attuatore* ha la disponibilità delle aree per l'allargamento della sede stradale di Via Mantova, come definito all'art. 1.
 4. Il *Soggetto attuatore* si impegna ad adeguare la strada di Via Mantova al passaggio dei mezzi pesanti a sua totale cura e spese, come indicato sugli elaborati progettuali allegati al Piano Attuativo approvato e descritto 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 € 355.744,45, esclusi oneri di sicurezza.
 5. In data _____ è stato acquisito il parere dell'Ente gestore del ciclo idrico per cui _____
 6. 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*.
 7. Le opere di urbanizzazione a scomputo saranno cedute al Comune all'atto del collaudo delle opere stesse.
 8. Il *Soggetto attuatore* si impegna a corrispondere al Comune di Lonato del Garda un contributo manutentivo stradale annuo per Via Mantova pari a € 35.045,20 per una durata di 3 anni.
 9. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà essere completata prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) dell'edificio destinato alla logistica.
-

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 delle opere di urbanizzazione primaria entro comparto indicate negli elaborati progettuali nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo.
2. Le opere di urbanizzazione entro comparto prevedono la realizzazione dell'area verde standard assoggettata ad uso pubblico e dei sottoservizi.
3. Le opere di urbanizzazione sopra elencate al comma 2, 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. 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 Regolamento o la Convenzione per l'assoggettabilità ad uso pubblico dovrà essere condiviso e approvato dalla Giunta Comunale prima della sottoscrizione della presente convenzione.
 4. Il *Soggetto attuatore* ha depositato proposta di convenzione per l'esercizio della servitù di uso pubblico con prot. __ in data _____
 5. Il Regolamento o la Convenzione per l'esercizio della servitù di uso pubblico è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n __ del _____
 6. Il Regolamento o 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 deve essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale per un importo unitario pari a 56,00 €/mq per complessivi € 754.600,00 (56 €/mq x 13.475 mq) e/o scomputato per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS del PGT.
3. Il contributo aggiuntivo è stato versato al Comune di Lonato del Garda in data _____, ed è ripetibile proporzionalmente alla parte di intervento eventualmente non realizzata.

ART. 13***Garanzie assicurative***

1. Il *Soggetto attuatore* ha depositato apposita polizza fidejussoria efficace e valida emessa da _____ in data _____ a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria alla sottoscrizione della presente convenzione.
 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 garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fidejussore si obbliga a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Lonato del Garda.
 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. L'istituto fidejubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. Il *Soggetto attuatore* si impegna al mantenimento delle
-

polizze fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. Le fidejussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 14

Inadempimenti

7. 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.
8. 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 convenzionarne 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 e ad av.
