

REPERTORIO N.-----

RACCOLTA N.-----

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
“AREA EX DROMOKART”

VARIANTE A STRALCIO AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 18

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____, alle
ore _____.

(____/____/____)

in _____, presso il mio studio in via
_____, innanzi a me Dr. _____, Notaio
in _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di
_____, sono presenti i signori:

- _____, nato a _____ il _____,
domiciliato per la carica rivestita presso la Casa Comunale, il quale interviene al
presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica nominato con provve-
dimento del Sindaco di Lonato del Garda n. del 00/00/201... e pertanto in lega-
le rappresentanza del “Comune di Lonato del Garda - (di seguito “Comune” - Cod.
Fisc. 00832210173 in forza della delibera di Consiglio Comunale n.
_____ del _____;

- GOFFI GIOVANNI, nato a _____ il _____, residente
a Lonato del Garda _____, Via _____ n., che intervie-
ne nella sua qualità socio amministratore e pertanto in legale rappresentanza della:
“IMMOBILIARE _____” con sede a _____, Via
_____ N., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia e
Codice Fiscale _____ - Partita IVA _____
cui identità personale, qualità e poteri sono certo, con il presente atto convengono
e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Lonato del Garda,
riguardo le aree site in Via Regia Antica ed individuate al Catasto dei Terreni del
Comune Censuario di Lonato del Garda al Foglio 20, con le particelle numero: 40,
56, 158, 479 e 480 le coinvolge in un unico Ambito di Trasformazione identificato
con il N. 18 della Superficie Territoriale complessiva pari a mq. 26.400 e con desti-
nazione residenziale;

- che la G.C., su espressa richiesta del signor GOFFI GIOVANNI nella seduta del
23/02/2016 ha espresso **parere favorevole** alla possibilità di presentare una va-

riante a stralcio all'intero dell'Ambito di Trasformazione N. 18 relativamente ai seguenti alle seguenti aree:

- Foglio 20 - mapp. 56 - s.i.a. 2° di Ha. 1.19.70
- Foglio 20 - mapp. 480 - s.i.a. 2° di Ha. 0.30.95
- Foglio 20 - mapp. 479 - s.i.a. 2° di Ha. 0.30.95

per un totale di Ha. **1.81.60**

- che la Ditta Lottizzante ha presentato in data 15/12/2016 domanda registrata al numero di protocollo generale ed al numero P-383-2016 di pratica edilizia, tendente ad ottenere l'approvazione della VARIANTE a stralcio Ambito di Trasformazione N. 18 - Lottizzazione denominato "EX DROMOKART", inerente, nella nuova soluzione di progetto, le aree site in Via Regia Antica del

COMUNE DI LONATO DEL GARDA

identificate al Catasto Terreni dai seguenti mappali del Foglio 20:

- Foglio 20 - mapp. 56 - s.i.a. 2° di Ha. 1.19.70
- Foglio 20 - mapp. 480 - s.i.a. 2° di Ha. 0.30.95
- Foglio 20 - mapp. 479 - s.i.a. 2° di Ha. 0.30.95

per un totale di Ha. **1.81.60**

- che ai sensi delle Norme particolari del Piano di Governo del Territorio, l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione;

- che il progetto redatto dall'Arch. Paolo Faricciotti e dal Geom. Roberto Abate, è risultato conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;

- che la variante è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 17/01/2017;

- che il Consiglio Comunale ha adottato la Variante a Stralcio all'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione "EX DROMOKART" con deliberazione n. -- in data --/--/----

- che la Variante a stralcio all'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione "EX DROMOKART" è stata approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. --- in data --/--/----;

- che l'attuazione del comparto, in sintesi, così disciplinata:

- 1) Superficie territoriale: mq 18.160,00
- 2) Volume: mc 14.084,93

3 verifica standard urbanistici:

- a) superficie necessaria: mq 2.817,00;
- b) superficie reperita in sito: mq 3.045,20;

4) importo opere di urbanizzazione primaria da eseguire: € 331.567,76;

5) tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione: anni cinque (.././....);

- che la Ditta Lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso, si stipula e si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE LA VARIANTE SATRALCIO AL ADT N. 18 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO “EX DROMOKART”

Il Comune di Lonato del Garda, come sopra rappresentato, autorizza la Ditta Lottizzante ad attuare la Variante dell'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione Residenziale “EX DROMOKART” secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. --- del --/--/---- consistenti in:

Tavola 1: Rilievo planialtimetrico;

Tavola 2: Planimetria Generale – Dati urbanistici di competenza a seguito della variante a stralcio – Dati urbanistici di progetto;

Tavola 3: Sovrapposizione tra rilievo e planialtimetrico e urbanizzazione di progetto;

Tavola 4/1: OO.UU. - Fognatura acque bianche;

Tavola 4/2: OO.UU. - Fognatura acque nere;

Tavola 4/3: OO.UU. - Pubblica Illuminazione – Energia Elettrica;

Tavola 4/4: OO.UU. - Rete Telecom – Acquedotto - Gasdotto;

Tavola 4/5: OO.UU. - Strade, marciapiedi – Sezione stradale tipo;

Tavola 5: Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;

Tavola 6: Mitigazione del verde pubblico con riqualificazione ambientale dell'area;

Tavola 7: Compensazione ecologica su altro sito;

- Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento - Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione geologica ed idrogeologica - verifica della permeabilità dei terreni;
- Rapporto preliminare - Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Richiesta di esclusione dalla procedura di valutazione di incidenza (VIC);
- Relazione tecnica per la richiesta di esclusione dalla procedura di valutazione di incidenza (VIC);
- Relazione relativa al progetto di mitigazione e compensazione;
- Schema di convenzione urbanistica.

ARTICOLO 3 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE A STRALCIO ADT N. 18 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE “EX DROMOKART”

L'attuazione della Variante dell'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione Residenziale “EX DROMOKART” avverrà in conformità alle previsioni del Piano di Governo del

Territorio, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle norme di attuazione della Variante dell'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione nonché agli elaborati a firma dell'Arch. Paolo Faricciotti e del Geom. Roberto Abate, costituenti la Variante a stralcio all'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione stesso ed approvati con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. --- del --/--/----.

In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso di progetto, che ha determinato anche la dotazione degli standard urbanistici, è residenziale, nei limiti fissati dalla presente convenzione e dalle tavole dei grafici di progetto.

ARTICOLO 5 - AREE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Lonato del Garda, a semplice richieste da parte di quest'ultimo, le aree individuate nell'allegata tavola n. 2 a firma dell'arch. Paolo Faricciotti e geom. Roberto Abate recante "Planimetria Generale-Dati Urbanistici di competenza a seguito della variante a stralcio – Dati urbanistici di progetto per l'urbanizzazione primaria come di seguito specificato:

- 1) area di mq. 939,70 da definire con successivo frazionamento, da destinare a verde pubblico;
- 2) area di mq. 2.105,50 da definire con successivo frazionamento, da destinare a parcheggio di uso pubblico;
- 3) area di mq. 3.889,96 da definire con successivo frazionamento, da destinare a strade di uso pubblico e marciapiedi;

per un totale di aree cedute per l'urbanizzazione primaria pari ad una superficie di mq. 6.935,16, di cui mq. 3045,20 a titolo di standard urbanistici e standard di qualità così distinti:

mq. 2.817,00 – standard urbanistici (mc. 14084,93: 150 x 30)

mq. 228,20 (mq 3045,20- mq 2.817,00) opere compensative per servizi pubblici di qualità, pari ad un valore di € 13.692,00

ART. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante dichiara di accollarsi ogni onere e spesa per l'estendimento delle reti con esonero per il Comune di Lonato del Garda di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I Proponenti assumono per sé, successori ed aventi causa, l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei lotti, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie ad allacciare la zona interessata dal presente intervento ai servizi pubblici ed in particolare:

- 1) strade (tavola 4/5)
- 2) fognatura acque bianche (tavola 4/1)
- 3) fognatura acque nere (tavola 4/2)
- 4) acquedotto (tavola 4/4)
- 5) media tensione e cabina di trasformazione (tavola 4/3)
- 6) rete di bassa tensione (tavola 4/3)
- 7) illuminazione pubblica (tavola 4/3)
- 8) rete gas-metano (tavola 4/4)
- 9) rete telefonica (tavola 4/4)
- 10) parcheggi (tavola 4/5)
- 11) verde pubblico (tavola 4/5)

L'importo complessivo dei lavori risultante dal computo metrico-estimativo è di € **331.567,76** (trecetrentunomilacinquecentosessantasette virgola settantasei).

Il Soggetto Attuatore affiderà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto del disposto dell'art. 35, 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 all'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 medesimo.

ARTICOLO 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria. Il soggetto attuatore verserà i relativi oneri all'atto del rilascio dei permessi a costruire.

ART. 8 – CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITÀ'

Ai sensi dell'art.42.5 e 42.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT, l'intervento comporta la necessità di un contributo aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche. Il contributo aggiuntivo è determinato in € 70/mq. calcolato in funzione della SLP = Mq. 4.694,98 x € 70,00 = € 328.648,60 - € 60 x (mq.3.045,20- mq 2817,00) = € 314.956,60. Tale contributo verrà corrisposto mediante un primo versamento di € 157.478,30 contestualmente alla firma della convenzione urbanistica; la restante quota di € 157.478,30 in due rate successive semestrali con decorrenza dalla data di stipula della convenzione.

Le parti concordano che, in ogni caso, il contributo per servizi pubblici di qualità pari versati non potranno essere ripetuti, anche in assenza della relativa edificazione trattandosi di un contributo perequativo derivante dalle trasformazioni territoriali

ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Resta stabilito che nel caso gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria risultassero superiori all'importo delle opere da eseguire, la "Ditta Lottizzante" dovrà versare al Comune di Lonato del Garda le differenze che verranno determinate al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria, pari ad € 331.567,76 sono eseguite da un operatore economico individuato dal lottizzante secondo le modalità previste dalla legge in materia di appalti delle opere pubbliche, come previsto dall'art. 35, 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)

Le opere così realizzate verranno acquisite dal comune, previo collaudo amministrativo.

L'obbligazione assunta con la presente convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si intende pertanto assolta mediante l'acquisizione al patrimonio comunale di dette opere indipendentemente dall'esborso economico del soggetto attuatore per la loro realizzazione.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dalla presente convenzione.

Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicate al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dal lottizzante, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico della "Ditta Lottizzante".

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi delle opere di urbanizzazione effettivamente sostenuti dai Proponenti rispetto al contributo di costruzione.

ART. 10 - TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria allegando i progetti esecutivi.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo la pavimentazione di finitura ed altre opere particolari da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere eseguite prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, pena la sospensione dell'efficacia di quest'ultimi;

In deroga a tale obbligo il soggetto attuatore o i successori aventi causa potrà ottenere il rilascio del titolo abilitativo edilizio e procedere alla costruzione degli edifici per una volumetria massima pari al 25% di quella assegnata alla lottizzazione, contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto;

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate entro 5 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

La direzione dei lavori dovrà essere assunta da professionista abilitato, iscritto negli appositi albi professionali.

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

Al termine dei lavori il Comune di Lonato del Garda procederà, per il collaudo finale delle opere, alla nomina del collaudatore che potrà coincidere con quello nominato in corso d'opera.

In ogni caso la Ditta Lottizzante resta responsabile della consegna a fine lavori delle opere, sino al collaudo finale ed alla cessione delle aree, qualora queste venissero danneggiate a causa dell'usura e del transito dei mezzi di cantiere.

ARTICOLO 11 - MANUTENZIONE DELLE AREE DI CESSIONE

Il Comune diverrà proprietario delle aree e delle opere di urbanizzazione solo dopo la stipula dell'atto notarile, dopo il collaudo definitivo. Sino a questa data la Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, anche prima della scadenza dei termini fissati dalla presente convenzione, la cessione delle aree e delle opere collaudate. In caso di trasferimento parziale della proprietà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria sarà trasferito al Comune di Lonato del Garda solo per le opere acquisite.

ARTICOLO 12 - GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente Convenzione, i Proponenti prestano le seguenti garanzie finanziarie:

- Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria n° _____, Repertorio n° _____, emessa in data _____ dalla società _____", per l'importo di Euro **331.567,76** (in lettere _____) pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire.

- Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria n° _____, Repertorio n° _____, emessa in data _____ dalla società _____", per l'importo di Euro = di € 157.478,30 (in lettere _____) a garanzia del versamento del contributo aggiuntivo per servizi pubblici di qualità, in due rate successive semestrali con decorrenza dalla data di stipula della convenzione, ai sensi dell'art. 8 della presente convenzione.

- Polizza fidejussoria assicurativa/bancaria n° _____, Repertorio n° _____, emessa in data _____ dalla società _____", per l'importo di Euro = di € 10.000, a garanzia delle opere di compensazione eseguite ai sensi dell'art. 14 della presente convenzione. Quest'ultima polizza non sarà necessaria qualora all'atto della stipula della convenzione l'amministrazione comunale avrà già in corso i lavori di realizzazione delle opere di compensazione in parola e il soggetto attuatore avrà versato il predetto importo.

Le polizze fideiussorie dovranno essere rilasciate da compagnia assicurativa abilitata ed inserita nell'elenco IVASS. Non si accetteranno polizze fideiussorie rilasciate da società finanziarie.

Detta polizze vengono, contestualmente, consegnate al rappresentante del Comune che ne accusa ricevuta.

Le fidejussioni hanno durata a far data e con efficacia dalla stipula della presente Convenzione e contengono una clausola di validità protratta fino all'accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso la garanzia fidejussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dai Proponenti con la presente Convenzione, pertanto fino alla liberazione della garanzia, da rendersi mediante restituzione della polizza con annotazione di svincolo o dichiarazione liberatoria.

Le polizze dovranno prevedere che il pagamento delle somme dovute in base alla

alle rispettive polizze saranno effettuate dalle Società garanti entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune e che ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del contraente. Dovrà prevedere, altresì, che la Società garante rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile.

ARTICOLO 13 - ALTRI OBBLIGHI CONVENZIONALI

La Ditta Lottizzante si assume l'onere di richiedere i nulla osta e le autorizzazioni per l'esecuzione di opere anche ai privati che risultassero ancora proprietari dei suoli e dei sottosuoli interessati ancorchè soggetti di fatto all'uso pubblico.

Tutte le aree e gli immobili dei quali è prevista la cessione in favore del Comune di Lonato del Garda dovranno essere liberi da contratti agrari e/o diritti di prelazione ipotecari.

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate o degli immobili su di esse realizzati, la Ditta Lottizzante si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai Lottizzanti nell'assunzione degli oneri e degli obblighi citati.

In ogni caso la Ditta Lottizzante rimarrà solidalmente responsabile con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

ARTICOLO 14 - IMPEGNO AD ESEGUIRE OPERE DI COMPENSAZIONE SU ALTRO SITO

La Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di compensazione su altro sito (su area messa a disposizione da parte del Comune di Lonato del Garda), come previsto nella Tavola n. 7 e della "Relazione relativa al progetto di mitigazione e compensazione".

Qualora invece il Comune di Lonato del Garda intendesse eseguire tali opere per proprio conto, la Ditta Lottizzante si impegna a rimborsare le spese al Comune per un importo di € 10.000,00 (Euro diecimila virgola zero zero).

ARTICOLO 15 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ditta Lottizzante; in particolare saranno a carico della medesima le spese relative per i frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovranno essere fatti a cura e spese della Ditta Lottizzante.

ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

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

Si richiamano in particolare la legge 17/8/1942 n. 1150, la legge regionale 11/3/2005 n. 12, la legge 28/1/1977 n. 10, il D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e la legge 28/2/1985 n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazioni alle citate leggi.

Le parti autorizzano il Signor Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarandosene edotte.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su ----- fogli per pagine ----- intere e fin qui della ----- viene sottoscritto alle ore -----.

Il Comune di Lonato del Garda

La Ditta Lottizzante