



REGIONE LOMBARDIA

COMUNE di

LONATO
DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Andrea Venturelli Architetto

Sede legale: Via Filippini, 6T - 25087 Salò - ventarch72@gmail.com -

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia - n. 1969

**TERZA VARIANTE AL PIANO DI
RECUPERO "La Serra"**

Via Lavagnone in Ambito R4

ALLEGATO **A00** 01PR_r06

SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA

DATA: marzo 2025

COMMITTENTE - Rif. U784:

IMMOBILIARE "LA SERRA S.R.L."

Sede: Via Alberto Dominutti n.6
Verona (VR)

C.f. e iscrizione imprese Vr. 03613880230

MRE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.

Sede: Viale Bianca Maria n.25
Milano (MI)

C.f. e iscrizione imprese Vr. 11073540962



CONVENZIONE URBANISTICA
TERZA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO “LA SERRA” IN
AMBITO TERRITORIALE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE
INTERESSATO DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE
IN VIA LAVAGNONE
 REPPUBBLICA ITALIANA

Il _____ - duemila venticinque ____

In _____, via _____ n. ____ alle ore ____

Avanti a me Dr. -----, Notaio in -----, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di -----, senza l'assistenza di testimoni, per non averla le parti concordi richiesta, sono presenti i signori:

SPAZZINI MICHELE, dirigente, nato Lonato il giorno 22 febbraio 1966, nella sua qualità di dirigente dell'Area Tecnica del **“COMUNE DI LONATO DEL GARDA”**, con sede in Lonato (BS) Piazza Martiri della Libertà n. 12, C.F. 00832210173, nominato con decreto del Sindaco n. 20 del 01/05/2021, domiciliato per la carica presso la casa comunale ed autorizzato al presente atto in forza delle delibere della Giunta Comunale n. 115 del 02 luglio 2013, n. 209 del 17 dicembre 2013, n. 103 del 21 giugno 2016, n. 121 del 18 luglio 2017, n. 190 del 12 dicembre 2017 e n. 28 del 13 febbraio 2018;

(di seguito “Comune”)

“IMMOBILIARE LA SERRA S.R.L.”, a socio unico, con sede in Verona, via Alberto Dominutti, 6, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Verona: 03613880230, iscritta alla C.C.I.A.A. di Verona al n. 350696 R.E.A., capitale sociale Euro 110.000,00, (centodiecimila/00) i.v., in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. RIGOTTI ENRICO, nato a Trento (TN) il 18/12/1989, Codice Fiscale RGTNRC89T18L378B, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei necessari poteri;

MRE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.” con sede in Milano, viale Bianca Maria, 25, Codice Fiscale e Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 11073540962-, iscritta alla C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi al n. 2577465 R.E.A., capitale sociale Euro 10.000,00, (diecimila/00) i.v., in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig.ra FOLLI VERONICA, nata a Brescia (BS) il 20/05/1984, Codice Fiscale FLLVNC84E60B157D, residente in 25083 Gardone Riviera (BS) via Clune, 25, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei necessari poteri;

(di seguito indicati come “Soggetto Attuatore”)

PREMESSO

- che la società **“IMMOBILIARE LA SERRA SRL”** in data 13 giugno 2014 ha sottoscritto Convenzione Urbanistica Notaio Dr. Simonetta Palumbo rep. n. 72991, racc. 24666 registrata a Brescia il 26/06/2014 n. 10412 Serie 1T trascritta a Brescia il 26/06/2014 n. 20467 R.G. e n. 13765 R.P. inerente la VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO “LA SERRA” IN ZONA R4 – AMBITI TERRITORIALI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE, in Via Lavagnone;

- che la società “IMMOBILIARE LA SERRA SRL” in data 21/02/2018 ha sottoscritto la convenzione urbanistica relativa alla seconda variante, notaio Dr.ssa CHIARA GRAZIOLI rep.n.20485 racc n. 7842 registrata a BRESCIA2 il 23/02/2018 serie IT;

- che la società “IMMOBILIARE LA SERRA SRL” in data 11/03/2022 ha sottoscritto la ADDENDUM PIANO DI RECUPERO “LA SERRA” AMBITO DI RICONVERSIONE DESTINAZIONE RESIDENZIALE Notaio Rega Marianna rep. n. 56870, racc. 23526 registrato a Brescia il 16/03/2022 n. 12402 Serie 1T;

- che la società “IMMOBILIARE LA SERRA SRL” ha presentato in data----- domanda, registrata al numero -- di protocollo generale e al numero ---- di pratica edilizia, tendente ad ottenere l’approvazione della TERZA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO “LA SERRA”, IN VIA LAVAGNONE IN AMBITO DI RICONVERSIONE sui terreni e fabbricati siti in **LONATO DEL GARDA (BS)** ricompresi nella prima variante individuati al N.C.T.R. al foglio 48 con i mappali

n.	28	ha. 1.01.29	r.d.	Euro	39,23
n.	29	ha. 0.96.30	r.d.	Euro	37,30
n.	205	ha. 0.01.80	r.d.	Euro	0,09
n.	209	ha. 0.99.50	r.d.	Euro	38,54
n.	210	ha. 0.04.70	r.d.	Euro	1,82
n.	211	ha. 0.00.30	r.d.	Euro	0,02
n.	306	ha. 0.65.51	FU D ACCERT		
totale		ha. 3.69.40			

corrispondenti a mq 37.423,38 (trentasettemilaquattrocentoventitre,38) (verificati in loco con rilievo strumentale) di proprietà della società “IMMOBILIARE LA SERRA SRL”; detti mappali, a seguito di frazionamenti e tipo mappale sono ora individuati al foglio 48 del Catasto Terreni con i numeri:325, 327, 341, 412, 425, 436, 437, 438, 440, 441, 443, 450, 451, 454, 455, 483, 484, 485, 330, 353, 442, 445, 456, 482, 373, 350, 358, 329, 408, 383, 424, 427, 428; non sono variate le superfici territoriale di riferimento;

e

sui terreni di proprietà della “MRE INVESTMENT SOLUTIONS SRL” con sede in Milano (MI) codice fiscale 11073540962 siti in **LONATO DEL GARDA (BS)** ricompresi nella seconda variante individuati al N.C.T.R. al foglio 48 con i mappali

n.	377	ha. 0.80.30	r.d. Euro	93,31;
n.	379	ha. 1.09.80	r.d. Euro	127,59;
n.	359	ha. 0.15.50	r.d. Euro	8,41;
n.	381	ha. 0.04.20	r.d. Euro	0,43;
n.	364 parte	ha. 0.29.35	r.d. Euro	43,67;
n.	362	ha. 0.23.90	r.d. Euro	27,77;
n.	360	ha. 0.05.90	r.d. Euro	3,20;
n.	352	ha. 0.00.55	r.d. Euro	0,21;
n.	375	ha. 0.00.23	r.d. Euro	0,09;

totale superficie catastale m² 26.973,00 corrispondente alla superficieterritoriale;

- che il nuovo comparto nel suo complesso, occupa una superficie territoriale complessiva di m² 65.110,00 (da rilievo strumentale) e m² 63.913,00 (catastali);

- che il piano di recupero vigente, di cui alla convenzione urbanistica in data 13 giugno 2014

Notaio Simonetta Palumbo, è stato approvato in conformità dall'articolo 31 del Piano delle Regole del previgente Piano di Governo del Territorio che disciplina gli "Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale", che al punto 1 prevede che i piani attuativi *"potranno ridefinire il perimetro dell'ambito con una tolleranza di più o meno 150,00 (centocinquanta) m. rispetto al perimetro rappresentato graficamente nelle tavole operative di piano"*;

- che ai sensi dell'articolo 33 (R4) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio l'ambito rientra negli obiettivi del piano di cui al comma 2: *"... A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione."*

- che la terza variante al Piano di Recupero "La Serra", redatta dall'architetto Andrea Venturelli, risulta conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;
- che la terza variante si propone in totale sostituzione alla seconda variante del Piano di Recupero "La Serra", adottato con delibera della Giunta Municipale n. 103 del 21 giugno 2016 ed approvato con delibera di Giunta Municipale n. 121 in data 18 luglio 2017;
- che la presente convenzione si pone in totale sostituzione della convenzione precedentemente stipulata in data 21 febbraio 2018 Notaio Chiara Grazioli rep. n. 20485, racc. 7842 registrata a Brescia il 23/02/2018 n. 7551 Serie 1T;
- che la presente convenzione si pone, inoltre, in totale sostituzione dell'ADDENDUM PIANO DI RECUPERO "LA SERRA" precedentemente stipulato in data 13 marzo 2022 Notaio Rega Marianna rep. n. 56870, racc. 23526 registrato a Brescia il 16/03/2022 n. 12402 Serie 1T;
- che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del___;
- che la Giunta Municipale ha adottato la terza variante al Piano di Recupero con deliberazione n. _____ in data _____;
- che la terza variante al Piano di Recupero è stata approvata in via definitiva con delibera di Giunta Municipale n. _____ in data _____;
- che il Soggetto Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso, detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – OBBLIGO GENERALE

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. Immobiliare la Serra S.r.l. solleva la "MRE INVESTMENT SOLUTIONS SRL" con sede in Milano (MI), da qualsiasi obbligo solidale nei confronti della Amministrazione Comunale di Lonato del Garda per quanto concerne le opere fuori comparto.

Art. 3 - AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE LA TERZA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "LA SERRA"

Il "Comune di Lonato del Garda" autorizza il Soggetto Attuatore ad attuare la terza variante al Piano di Recupero denominato "La Serra" secondo quanto indicato negli elaborati

approvati definitivamente ed allegati alla deliberazione di Giunta Municipale n.....del

01PR_A00_r06	Terza Variante – Schema di Convenzione Urbanistica
01PR_A01_r04	Terza Variante – Relazione Illustrativa
01PR_A02_r00	Terza Variante – Relazione Paesaggistica
01PR_A03_r03	Terza Variante – Norme Tecniche di Attuazione
01PR_A04_r00	Terza Variante - Screening Valutazione Incidenza
01PR_T01_r00	Terza Variante – Estratti e inquadramento generale
01PR_T02_r00	Terza Variante – Stato di Fatto – Rilievo
01PR_T03_r00	Terza Variante – Rilievo Fotografico
01PR_T04_r02	Terza Variante – Planivolumetrico di Progetto – Dati di Progetto
01PR_T05_r01	Terza Variante – Comparazione dei comparti
01PR_T06_r00	Terza Variante – Profili Regolatori
01PR_T07_r04	Terza Variante – Regime delle Aree e Lotti Edificatori
01PR_T08_r02	Terza Variante – Tracciamento e Viabilità – Superamento della Barriere Architettoniche
01PR_T09_r01	Terza Variante – Sezioni Stradali con Sottoservizi
01PR_T10_r01	Terza Variante – Tracciati Rete Fognatura e Acquedotto
01PR_T11_r00	Terza Variante – Particolari Costruttivi Rete Fognatura e Acquedotto
01PR_T12_r01	Terza Variante – Tracciati Rete Elettrica, Telefonica e Illuminazione
01PR_T13_r00	Terza Variante – Particolari Costruttivi Rete Elettrica, Telefonica, Illuminazione e Cabina di Trasformazione
01PR_T14_r00	Terza Variante - ESTRATTI Esclusione VINCA

IMMOBILIARE LA SERRA - Relazione Geologica con calcolo della permeabilità

MARTINA RE - Allegato E invarianza

MARTINA RE - Modulo 9

MARTINA RE - Modulo 10

MARTINA RE - Relazione geologica-Lonato

MARTINA RE - Relazione geotecnica-Lonato

MARTINA RE - Relazione invarianza Lonato

Art. 4 - DATI DELL'INTERVENTO

I dati relativi alla terza variante al Piano di Recupero sono i seguenti:

- Superficie territoriale catastale: m² 63.913,00 (sesantatremilanovecentotredici)
- Superficie lorda di pavimento (SLP) ammessa: Valore preesistente + 10% (dieci per cento).
- SLP esistente: m² 6.663,95 (seimilaseicentosessantatre,95)
- SLP ammessa in incremento (10%) (dieci per cento) m² 666,39 (seicentosessantasei,39).
- **SLP totale realizzabile: m² 7.330,35 (settemilatrecentotrenta,35).**

- **Volume realizzabile (h virtuale = m 3,00) = m³ 21.991 (ventunomilanovecentonovantuno).**

Il Volume realizzabile viene suddiviso tra i soggetti attuatori:

- IMMOBILIARE LA SERRA SRL m³ 17.991,00;
- MRE INVESTMENT SOLUTION SRL m³ 4.000,00;
- Aree a standard: m² 30 per abitante (1 abitante = 150 m³).
- Aree per standard di qualità: 60% (sessanta per cento) SLP realizzabile.
- Edificabilità:
 - Superficie totale catastale = m² 63.913,00 (sesantatremilanovecentotredici)
 - Volume edificabile = m³ 21.991,00 (ventunomilanovecentonovantuno).
- Verifica standard urbanistici da reperire:
- Abitanti virtuali: m³ 21.991,00/150 m³/ab = 146,60 (centoquarantasei,60) abitanti.
- Standard da reperire: = 146,60 abitanti x 30 (trenta) m²/ab = m² 4.398,00 (quattromilatrecentonovantotto).
- Verifica standard di qualità da reperire:
SLP = m² 7.330,34 (settemilatrecentotrenta,34).
- Standard di qualità = 60% (sessanta per cento) di m² 7.330,34 (settemilatrecentotrenta,34) = m² 4.398,00 (quattromilatrecentonovantotto).

Art. 5 - MONETIZZAZIONE AREE DI STANDARD

E' prevista la monetizzazione di aree a standard per una superficie complessiva di m² 4.398,00 (quattromilatrecentonovantotto) al prezzo di €/m² 110,00 (centodieci euro e zero centesimi) per un totale di € **483.780,00** (euro quattrocentoottantatremilasettecentottanta) come stabilito da delibera Giunta Comunale n. 77/2010 e n. 44/2012.

Gli importi dovuti sono già stati corrisposti dalla società Immobiliare la Serra S.r.l.

Art. 6 - MONETIZZAZIONE STANDARD DI QUALITA'

E' prevista la monetizzazione di aree di standard di qualità per una superficie complessiva di m² 4.398,00 (quattromilatrecentonovantotto) al prezzo di €/m² 50,00 (euro cinquanta e zero centesimi) per un totale di € **219.900,00** (euro duecentodiciannovemilanovecento e zero centesimi) come stabilito dal Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio per casi analoghi.

Gli importi dovuti sono già stati corrisposti dalla società Immobiliare la Serra S.r.l.

Art.7 - ATTUAZIONE DELLA TERZA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione della terza variante al Piano di Recupero "La Serra" avverrà in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle norme di attuazione e la tavola T07 della variante al Piano di Recupero che si allegano alla presente come parte integrante e sostanziale, nonché agli elaborati a firma dell'arch. Andrea Venturelli costituenti la terza variante al piano di recupero stesso, approvati con la citata deliberazione di Giunta Municipale n. ____ del _____.

In sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo (edifici mono e bifamiliari), non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti (volumetria totale) e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Le parti richiamano le Norme di Attuazione e la Tavola T07 della variante allegate alla presente convenzione, dando atto che le stesse sono vincolanti e non derogabili.

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso di progetto, che ha determinato anche la dotazione degli standard urbanistici, è residenziale.

E' ammessa, senza fare ricorso a varianti urbanistiche, la modificazione della destinazione purché ammessa dalle norme dello strumento urbanistico generale al momento della variazione.

In tal caso si procederà alla determinazione degli standard con monetizzazione dell'eventuale maggior superficie ed al ricalcolo del contributo di costruzione.

ART. 9 - AREE PER L'ALLARGAMENTO STRADALE DI VIA LAVAGNONE

Il Soggetto Attuatore si impegna a riconoscere i costi relativi alla realizzazione dell'allargamento di via Lavagnone nel tratto che parte dallo spigolo sud-ovest fino all'ingresso dell'attività produttiva presente su via Lavagnone prima dell'abitato di Centenaro, per circa 2.155,00 m² salvo misure di frazionamento, sulla base di un progetto redatto dal medesimo, per un importo di € **37.125,00** (euro trentasettemilacentoventicinque e zero centesimi) risultante dal piano particellare che dovrà essere allegato al progetto.

La piattaforma stradale sarà costituita da carreggiata di m 5,50 e banchina laterale pedonabile di m 2,00 completa di ghiaio stabilizzato a raso con la pavimentazione stradale.

L'opera è ad oggi già stata completata e collaudata.

L'importo per l'acquisizione delle aree per allargamento sede stradale è già stato corrisposto dalla società Immobiliare la Serra S.r.l.

Art. 10 - AREE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non è prevista la cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria all'interno del comparto.

Art. 11 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Le parti prendono atto che tutti i gestori di servizi pubblici hanno dichiarato che le proprie reti sono sufficienti a garantire l'allacciamento all'insediamento, fatto salvo alcune estensioni o integrazioni, il cui costo rimarrà a carico di ogni singolo Soggetto Attuatore per quanto di competenza.

Art. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL COMPARTO, PRIVATE NON ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO

Ogni singolo Soggetto Attuatore assume per quanto di competenza di ciascuno ed a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto, come evidenziate sugli elaborati di progetto della terza variante al Piano Attuativo e che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 15, e di seguito descritte:

1. strada veicolare di accesso ai lotti ed ai parcheggi compresi i raccordi con le viabilità esistenti;
2. marciapiedi e percorsi anche a raso con la viabilità interna, dati completi di ogni e qualsiasi componente che ne renda la fruibilità libera anche alle persone diversamente abili;
3. parcheggi e zone di manovra e spazi a verde con aiuole;
4. fognature per acque nere;
5. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; il progetto e la realizzazione, dovrà prevedere, se geologicamente compatibile, la dispersione in sottosuolo delle acque bianche secondo le disposizioni del regolamento locale d'igiene, del regolamento della civica fognatura e del regolamento dell'impianto di depurazione;
6. allacciamento e recapito delle fognature di cui al punto C.1 mediante realizzazione di un tratto di fognatura pubblica descritto al successivo articolo 13.

7. rete idrica per l'acqua potabile da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio;
8. rete di distribuzione dell'energia elettrica, da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio;
9. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce a norma con la legislazione sulla dispersione dei fasci luminosi;
10. cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione, se richiesta dall'Ente Gestore del servizio al fine di garantire la funzionalità dell'intero comparto da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio;
11. rete telefonica fissa da realizzarsi secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio.

Art. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE COMPARTO

1) La Soc. Immobiliare La Serra Srl assume a proprio carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, non correlate alla necessità di garantirne il reperimento della dotazione di cui all'art. 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture di seguito elencate è totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione ai sensi del comma 2, art. 46 della L.R. 12/2005:

- a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica di collegamento e smistamento su Via Lavagnone connesse alle opere di cui al precedente art.9;
- b) esecuzione delle opere di allacciamento della rete fognaria alle consegne principali in prossimità di Centenaro fuori dal perimetro del comparto e in sede stradale comunale.

La fognatura avrà uno sviluppo di circa m 1000 (mille) (vedasi Tav. 12);

- c) allargamento della sede stradale di cui all'articolo 9, fino a m 5,50 di carreggiata compresa l'attuale sede stradale, e banchina pedonale laterale di m 2,00 a raso con l'asfalto con esclusione degli oneri afferenti all'esproprio delle aree;
 - d) reti sottoservizi collocati sulla nuova banchina pedonale:
 - d1) cavidotto energia elettrica con tubo PVC corrugato Ø 160 e pozzetti 60x60 ogni 35 m con chiusino in ghisa;
 - d2) cavidotto illuminazione pubblica con tubo PVC corrugato Ø 125 con plinti e pozzetti 40x40 ogni 35 m con chiusino in ghisa;
 - d3) cavidotto rete telefonica e fibra ottica con tubo PVC corrugato Ø 125 e pozzetti 50x50 ogni 45 m con chiusino in ghisa;
 - e) quant'altro necessario per rendere le opere perfettamente funzionanti, nulla escluso.
- 2) Gli oneri relativi a tali allacciamenti ed all'allargamento stradale saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria come di seguito meglio specificato.

Verifica Oneri di Urbanizzazione – tariffe vigenti alla data del rilascio dei titoli abilitativi:

LOTTE PRIVATI nn. 7, 11, 12, 17, 18, 24, 33, 37

A - VOLUMI RESIDUI EVENTUALMENTE DA CONCESSIONARE:

1) oneri di urbanizzazione primaria	€ 8,04 al m ³ x m ³ 2.433,50	= € 19.565,34
2) oneri di urbanizzazione secondaria	€ 19,12 al m ³ x m ³ 2.433,50	= € 46.528,52
Totale oneri di urbanizzazione		= € 66.093,86

Totale oneri LOTTE PRIVATI per Volumetria residua di 2.433,50 mc = 66.093,86 €

Si scomputano gli oneri di urbanizzazione primaria e si verseranno gli oneri di urbanizzazione secondaria al momento dell'eventuale edificazione dei 2.433,50 mc per 46.528,52 €

SOC. IMMOBILIARE LA SERRA SRL

B - VOLUMI GIA' CONCESSIONATI: lotti con volume parzialmente o totalmente edificato per tot. 6.226,50 mc: nn. 1, 6, 7, 12, 17, 23, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39

1) oneri di urbanizzazione primaria	€ 5,44 al m ³ x m ³ 6.226,50	= € 33.872,16
2) oneri di urbanizzazione secondaria	€ 12,93 al m ³ x m ³ 6.226,50	= € 80.508,65
Totale oneri di urbanizzazione		= € 114.380,81

che hanno già beneficiano di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e versato oneri di urbanizzazione secondaria per € 80.508,65 riferiti agli edificati 6.226,50 mc;

B1 - VOLUMI DA CONCESSIONARE: altri lotti liberi nn. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 40

1) oneri di urbanizzazione primaria	€ 8,04 al m ³ x m ³ 9.331,00	= € 75.021,24
2) oneri di urbanizzazione secondaria	€ 19,12 al m ³ x m ³ 9.331,00	= € 178.408,72
Totale oneri di urbanizzazione		= € 253.429,96

Totale oneri IMMOBILIARE LA SERRA SRL per 15.557,50 mc = (B + B1) di cui 33.872,16 € già scomputati (scomputo oneri di urbanizzazione primaria) e 80.508,65 € già versati a titolo di oneri di urbanizzazioni secondarie per volumi per i quali è già stato rilascio il titolo abilitativo edilizio = 367.810,77 € (€ 114.380,81 + € 253.429,96) - 33.872,16 € - 80.508,65 € = 253.429,96 €

SOC. MRE INVESTEMENT SOLUTION SRL

C - VOLUMI DA CONCESSIONARE: lotti liberi da n. 41 a n. 51

1) oneri di urbanizzazione primaria	€ 8,04 al m ³ x m ³ 4.000,00	= € 32.160,00
2) oneri di urbanizzazione secondaria	€ 19,12 al m ³ x m ³ 4.000,00	= € 76.480,00
Totale oneri di urbanizzazione		= € 108.640,00

Totale oneri MRE INVESTMENT SOLUTION SRL per 4.000,00 mc = 108.640,00 €

TOTALE VOLUMI A+B+B1+C = 21.991,00 mc

ONERI COMPLESSIVI DERIVANTI DAI CALCOLI SOPRA ESPOSTI:

A+B+B1+C = **542.544,63 €** di cui 80.508,65 € già versati a titolo di oneri di urbanizzazioni secondarie per volumi per i quali è già stato rilascio il titolo abilitativo e 33.872,16 € già scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria per volumi per i quali è già stato rilascio il titolo abilitativo => 542.544,63 € - 80.508,65 € - 33.872,16 € = **428.163,82 € di cui 126.746,58 € oggetto di futuro scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (€ 19.565,34 + € 75.021,24 + € 32.160,00).**

Che, per la parte relativa agli oneri di **urbanizzazione primaria vanno a scomputo** delle opere di urbanizzazione esterne al comparto realizzate e relativo costo per acquisizione aree per allargamento carreggiata con spesa totale già effettuata di 321.878,92 €.

La Soc. Immobiliare La Serra Srl assume a proprio carico gli oneri per le opere di urbanizzazione esterne al comparto per un importo di **€ 284.753,92** oltre al costo di acquisizione delle aree private pari a **€ 37.125,00** per un totale di **€ 321.878,92** inferiore a

quanto ancora dovuto dai vari soggetti (lotti privati, Imm. La Serra e Mre), al netto degli oneri di urbanizzazione primaria già scomputati e oneri di urbanizzazione secondaria già versati, pari a € 428.163,82 (542.544,63 € - 80.508,65 € - 33.872,16 €).

Per effetto dello scomputo dell'importo delle opere eseguite saranno dovuti al Comune, per la **parte residua di oneri di urbanizzazione secondaria** (gli oneri di urbanizzazione primaria verranno totalmente scomputati e sono complessivamente inferiori all'importo delle opere eseguite a scomputo), gli importi così suddivisi:

RIPARTIZIONE DEI COSTI DELLE OPERE PUBBLICHE CONVENZIONATE DI COMPETENZA DEI COMPARTISTI PRIVATI, "LA SERRA SRL" E "MRE INVESTMENT SOLUTION SRL":

1) LOTTI PRIVATI con volumetria residua per edificazione od ampliamento: nn. 7, 11, 12, 17, 18, 24, 33, 37 (A)

Volumi che il lottizzante autorizza allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (lett. A):

$2.433,50 \text{ m}^3 \times 8,04 \text{ €/m}^3 = 19.565,34 \text{ €}$ importo che beneficia dello scomputo delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto eseguite;

$2.433,50 \text{ m}^3 \times 19,12 \text{ €/m}^3 = 46.528,52 \text{ €}$ importo da versare e che, pertanto, non beneficia dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

Tot. volume ancora da edificare con corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria: 2.433,50 m³;

2) A carico società IMM. LA SERRA Srl e società MRE Investment Solution Srl:

$B + B1 (\text{€ } 114.380,81 + \text{€ } 253.429,96) - 33.872,16 - 80.508,65 \text{ €} - 75.021,24 \text{ €} = 178.408,72 \text{ €} + C (\text{€ } 108.640,00) - 32.160,00 \text{ €}$ (oneri urb. primaria) = **254.888,72 € da versare**, avendo già scomputato parte degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di opere esterne al comparto per un costo totale già sostenuto di 321.878,92 € e potendone scomputare ancora in futuro al rilascio dei singoli titoli abilitativi, oltre ad aver già pagato oneri di urbanizzazione secondaria per 80.508,65 €.

Restano quindi da corrispondere al Comune, in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi della soc. Imm. La Serra e della soc. Mre: **254.888,72 €**

RIASSUMENDO:

A – LOTTI PRIVATI con volumetria disponibile: nn. 7, 11, 12, 17, 18, 24, 33, 37

Volumi da concessionare

che scomputano oneri I: **2.433,50 m³** x 8,04 €/m³ = 19.565,34 €

Volumi da concessionare

con corresponsione degli oneri II: **2.433,50 m³** x 19,12 €/m³ = **46.528,52 €**

B – LOTTI Immobiliare La Serra Srl

Volumi già concessionati

che hanno già scomputato oneri I: $6.226,50 \text{ m}^3 \times 5,44 \text{ €/m}^3 = 33.872,16 \text{ €}$

Volumi già concessionati

che hanno già corrisposto oneri II: $6.226,50 \text{ m}^3 \times 12,93 \text{ €/m}^3 = 80.508,65 \text{ €}$

B1 – LOTTI Immobiliare La Serra Srl

Volumi da concessionare
che scomputano oneri I: **9.331,00 m³ x 8,04 €/m³ = 75.021,24 €**

Volumi da concessionare
con corresponsione degli oneri II: **9.331,00 m³ x 19,12 €/m³ = 178.408,72 €**

Tot. volume 15.557,50 m³

C – LOTTI liberi Mre Investment Solution Srl

Volumi da concessionare
che scomputano oneri I: **4.000,00 m³ x 8,04 €/m³ = 32.160,00 €**

Volumi da concessionare
con corresponsione degli oneri II: **4.000,00 m³ x 19,12 €/m³ = 76.480,00 €**

Tot. volume 4.000,00 m³

- ONERI COMPLESSIVI DA CORRISPONDERE SUI VOLUMI DA EDIFICARE

A (oneri di urbanizzazione secondaria) € 46.528,52 +

B1 (oneri di urbanizzazione secondaria) € 178.408,72 +

C (oneri di urbanizzazione secondaria) € 76.480,00 =

Totale € 301.417,24 €

- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA GIA' VERSATI = 80.508,65 €

TOTALE ONERI A CARICO DEI LOTTIZZANTI = 301.417,24 € + DA VERSARE

80.508,65 € = GIA' VERSATI

381.925,89 € + Tot. Oneri Urb. II

URBANIZZ. PUBBLICHE VIA LAVAGNONE 321.878,91 € = GIA' REALIZZATE

703.804,80 € Tot. incid. costi lottizzanti

Art. 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto.

Art. 15 – CONDIZIONE PARTICOLARE PER L'ATTUAZIONE DELLA TERZA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO "LA SERRA"

- Tutte le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, fatto salvo eventuali opere particolari da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere eseguite contestualmente alla realizzazione delle trasformazioni edilizie previste dalla terza variante al piano di recupero.
- L'agibilità degli edifici è subordinata all'avvenuto allaccio del tratto esterno di fognatura alla rete fognaria gestita dalla Soc. Acque Bresciane.
- L'edificazione delle volumetrie residue, nel rispetto della volumetria massima totale del comparto di 21.991 mc, è subordinata al rispetto di quanto indicato nell'allegato **A03PR_R03 Norme Tecniche di Attuazione**, parte integrante della seguente convenzione.

Art. 16 – TEMPI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI – CESSIONE DELLE OPERE – MANUTENZIONE

I lavori di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 13 sono ad oggi già ultimati e collaudati.

Il Comune diverrà proprietario delle opere di urbanizzazione esterne al comparto solo dopo l'approvazione dell'atto di collaudo. Sino a questa data il Soggetto Attuatore 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 opere collaudate.

In caso di trasferimento parziale della proprietà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria sarà trasferito al Comune di Lonato solo per le opere acquisite.

Art. 17 - GARANZIA FINANZIARIA

La Soc. Immobiliare La Serra Srl dichiara di aver sottoscritto polizza fidejussoria n. A1801220220201 emessa in data 18 gennaio 2022 da ITALCASSA S.C.M.S. - Cassa Italiana di Mutua Assistenza Società Cooperativa di Mutuo Soccorso con sede in Roma, via Lima n. 7 per l'importo di € **321.878,92** (euro trecentoventunomilaottocentosettantotto e 92 centesimi che comprende:

- l'importo di € **284.753,92** (euro duecentoottantaquattromilasettecentocinquantatre e 92 centesimi) pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto da eseguire compreso l'ampliamento di via Lavagnone;
- l'importo di € **37.125,00** (euro trentasettemilacentoventicinque e zero centesimi) per i costi di acquisizione delle aree, come già definito all'articolo 9.
- L'importo di € **37.125,00** è stato corrisposto con bonifico Banca Cremasca e Mantovana in data 10/05/2023 e pertanto si prevede la riduzione della fidejussione ad € 284.753,92.

La polizza, garantisce l'esecuzione a regola d'arte secondo la migliore tecnica di tutte le opere di urbanizzazione.

La polizza potrà essere svincolata, anche proporzionalmente, in rapporto alle opere collaudate.

In caso di inadempimento, e successivamente alla scadenza della messa in mora, delle obbligazioni assunte con la presente convenzione la Soc. Immobiliare La Serra Srl autorizza il Comune a disporre della cauzione nel modo immediato e più ampio.

Il Comune si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente ed a spese del medesimo. In questo caso il Comune deve mettere in mora il Soggetto Attuatore con un preavviso di almeno novanta giorni prima della escussione della fidejussione.

Art. 18 - ALTRI OBBLIGHI

Nel caso di alienazione degli immobili, il Soggetto Attuatore si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione.

Art. 19 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore. In particolare saranno a suo carico le spese relative a frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali. La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovrà essere fatta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 19 – 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 agosto 1942, n. 1150, la legge 28 gennaio 1977, n.

10, il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e la Legge 28 febbraio 1985, n. 47, la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 nonché tutte le modifiche ed integrazione alle citate leggi.

Le parti autorizzano il Dirigente dell'Ufficio del territorio competente a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Dirigente da ogni responsabilità.

CONSENSO TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le parti ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, prestano espresso consenso al trattamento dei propri dati in relazione agli adempimenti relativi al presente atto, nonché alla comunicazione dei dati medesimi nei casi e con le modalità previste dalla legge e dalla funzione notarile.

Di quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, e completato di mia mano, sopra nr. _____ facciate di nr. ____ fogli ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore _____().

F.to Spazzini Michele

F.to SOC. IMMOBILIARE LA SERRA SRL

F.to *MRE INVESTMENT SOLUTIONS SRL*