

**CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO
denominato "FERALPI S.P.A. - COMECA S.P.A. in
variante al P.G.T." - VIA CAMPAGNA DI SOPRA 4
REPUBBLICA ITALIANA**

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

(00.00.0000 – 00.00)

In xxx , presso il mio studio.

Innanzi a me Dr. Xxxxx Xxxxx Notaio in Xxxxx, con studio in Xxxxx, iscritto al Collegio dei Notai di Xxxxx.

sono costituiti i signori:

- Pasini Giuseppe, nato a Odolo (BS) il 17/08/1961 in qualità di Legale Rappresentante della SOCIETA' FERALPI SIDERURGICA S.p.A. con sede Legale a Brescia in via Aurelio Saffi, 15 - Codice Fiscale 02530630983 e P.IVA 02530630983;
- Soncina Massimo, nato a Salò (BS) il 24/05/1961 in qualità di Legale Rappresentante della SOCIETA' COMECA TECNOLOGIE S.p.A. con sede Legale a Lonato del Garda in via Campagna di Sopra, 4 - Codice Fiscale 00235330172 e P.IVA 00545980989;
- Dott. Michele Spazzini domiciliato per la carica rivestita presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, nominato con provvedimento del Sindaco di Lonato del Garda n. 20 del 01.05.2021 e pertanto in legale rappresentanza del "Comune di Lonato del Garda – (di seguito "Comune" – Cod. Fisc. 00832210173 in forza della delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che le società **"FERALPI SIDERURGICA S.P.A."** e **"COMECA TECNOLOGIE S.P.A."** di seguito per brevità chiamati lottizzanti, hanno presentato in data 14 Maggio 2026 domanda registrata al numero 19675/2026 di protocollo generale e EDI/2026/00290/PAV di Pratica Edilizia tendente ad ottenere l'approvazione della Variante al Piano Attuativo denominato "FERALPI S.P.A. – COMECA S.P.A. in variante al P.G.T." inerente gli immobili in Lonato del Garda siti in via Campagna di Sopra, identificati all'Ufficio del Territorio di Brescia dalle seguenti particelle:

Foglio	Mappale	Superficie mq	Proprietà
26	29 parte	23'989,29	FERALPI SIDERURGICA S.p.A.
26	35	2'300,00	FERALPI SIDERURGICA S.p.A.
26	36	1'002,00	FERALPI SIDERURGICA S.p.A.
26	316 parte	1'680,00	FERALPI SIDERURGICA S.p.A.
26	484	893,00	FERALPI SIDERURGICA S.p.A.
26	495	2'205,00	CO.ME.CA TECNOLOGIE S.p.A.
26	505 parte	2'310,00	FERALPI SIDERURGICA S.p.A.
26	506 parte	456,00	FERALPI SIDERURGICA S.p.A.
TOT	MQ	34'835,29	

- Che gli immobili alle particelle 35, 36 e 484 ricadono in zona "NAF – Nuclei di Antica Formazione" disciplinata dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo de Territorio per una Superficie Fondiaria **misurata e rilevata** di mq **4'311,79** e convenzionalmente viene utilizzata quale ufficiale;
- Che gli immobili alle particelle 29, 316, 495, 505 E 506 ricadono in zona "P1– Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva" disciplinata dall'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo de Territorio per una Superficie Fondiaria **misurata e rilevata** di mq **30'523,50** e convenzionalmente viene utilizzata quale ufficiale;
- che l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano ATTUATIVO Urbanistico denominato "FERALPI S.P.A. - COMECA S.P.A. in variante al P.G.T."
- che il progetto redatto dal geometra Cristiano Bazzani con studio a BRESCIA in Viale Venezia 44, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4710, è risultato in variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;
- - che il Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A. - COMECA S.P.A." in VARIANTE al P.G.T." è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica in data xxxx
- che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano ATTUATIVO denominato " FERALPI S.P.A. - COMECA S.P.A." in VARIANTE al P.G.T." con deliberazione del Consiglio Comunale in data xxxxx n. xxxxx;

- - che il Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A. -COMECA S.P.A. in VARIANTE al P.G.T.." è stato approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale in data xxxxx n. xxxxx;
- che i lottizzanti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2 - Autorizzazione ad attuare il PIANO ATTUATIVO denominato "FERALPI - COMECA in VARIANTE al P.G.T.

Il Comune di Lonato del Garda autorizza le società "FERALPI SIDERURGICA S.P.A." e "CO.ME.CA. TECNOLOGIE S.P.A." ad attuare il Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A. - COMECA S.P.A. in VARIANTE al P.G.T." adottato secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale del XXXXX n. XXXX:

A: RELAZIONE TECNICA

B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C: RELAZIONE ECONOMICA

D: RELAZIONE CATASTALE

E: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - RAPPORTO PRELIMINARE

E1: RELAZIONE URBANISTICA

E2: SCREENING SEMPLIFICATO DI V.INC.A

F: RELAZIONE GEOLOGICA

G: RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

H: RELAZIONE di COMPATIBILITA' ECOLOGICO AMBIENTALE e PROGETTO OPERE A VERDE

I: RELAZIONE di COMPATIBILITA' IDRAULICA

L: RELAZIONE di COMPATIBILITA' PTCP

M: RELAZIONE STORICA di INQUADRAMENTO CASCINA MALAGNINI

N: RELAZIONE TECNICO STUTTURALE CASCINA MALAGNINI

O: PATTO UNILATERALE

P: SCHEMA DI CONVENZIONE

1: ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE;

- 2: ESTRATTO di P.G.T. VIGENTE;
- 3: ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
- 4: ESTRATTO di MAPPA
- 5: PLANIMETRIA di RILIEVO e CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA;
- 6: PLANIMETRIA di DEFINIZIONE DEI CONFINI;
- 7: PLANIMETRIA di RILIEVO PLANIALTIMETRICO - STATO di FATTO;
- 8: REPERTORIO FOTOGRAFICO;
- 9: ANALISI MATERICA;
- 10: PLANIMETRIA DATI URBANISTICI - STATO di FATTO;
- 11: PLANIMETRIA DATI URBANISTICI - STATO di PROGETTO;
- 12: PLANIMETRIA di PROGETTO PLANIVOLUMETRICO.

Art. 3 - DATI DELL'INTERVENTO

I dati relativi al Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A.-COMECA S.P.A. in
VARIANTE al P.G.T.." sono i seguenti:

- Superficie Fondiaria: 34'835,29 mq
- Superficie lorda di pavimento convenzione 2009: 15'0000 mq
- Superficie lorda di pavimento variante: 17'454,88 mq
- Superficie lorda di pavimento in aggiunta: 0,00 mq (i 2'454,88 m² in aggiunta vengono recuperati dalla demolizione della cascina annessa con la presente Variante)
- Aree da cedere al Comune per standard: 0,00 mq (0,00 x 20%): verranno comunque ceduti al Comune 880,00 mq relativi alle aree di viabilità come individuato alla tavola n. 12
- Aree da cedere al Comune per standard di qualità (contributo compensativo aggiuntivo): mq 0,00;
- Aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria: mq 880,00
- Superficie coperta convenzione 2009: 15'000,00 mq
- Superficie coperta variante: 16'228,73 mq
- Superficie coperta in aggiunta: 0,00 mq (i 1228,73 m² in aggiunta vengono recuperati dalla demolizione della cascina annessa con la presente Variante)
- Superficie a verde convenzione 2009: 0,00 mq
- Superficie a verde variante: 1'258,53 mq

° verifica standard urbanistici

PROPRIETA'	SUP FONDIARIA	SUP COPERTA	S.L.P.
		IN PROGETTO	IN PROGETTO
Feralpi	32'147,39	14'978,73	16'204,88
Comeca	2'687,90	1'250,00	1'250,00
TOTALE	34'835,29	16'228,73	17'454,88

Le società **"FERALPI SIDERURGICA S.P.A." e "CO.ME.CA TECNOLOGIE S.P.A."** dichiarano di utilizzare la potenzialità edificatoria nei limiti stabiliti dal presente atto

monetizzazione standard

PROPRIETA'	SLP	STANDARD	STANDARD	AREA DA MONETIZZARE
	P.U.A.	P.G.T.	P.U.A.	0,00
Feralpi	32'147,39	0,00	0,00	
Comeca	2'687,90	0,00	0,00	0,00
TOTALE	34'835,29	0,00	000	0,00

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "FERALPI S.P.A. - COMECA S.P.A. IN VARIANTE AL P.G.T."

L'attuazione del Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A. - COMECA S.P.A. in VARIANTE al P.G.T." avverrà in conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione, nonché agli elaborati a firma del geometra Cristiano Bazzani costituenti il Piano ATTUATIVO in VARIANTE al PGT stesso, approvati con la citata deliberazione del Consiglio comunale n. 000 del 00/00/0000.

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. 5 - AREE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A. – COMECA S.P.A. in VARIANTE al P.R.G." prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria relative alla nuova viabilità.

ART . 6 - AREE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

2. Il Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A – COMECA S.P.A. in VARIANTE al P.R.G." non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 7 – MONETIZZAZIONE AREE DI STANDARD

In conformità alle previsioni del Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A – COMECA S.P.A. in VARIANTE al P.G.T."

la Feralpi Siderurgica S.p.A. dichiara di aver già versato al Comune di Lonato del Garda in data 24 luglio 2009 la somma di euro 100.000,00 e la Comeca S.p.A. dichiara di aver versato al Comune di Lonato del Garda in data 24 luglio 2009 la somma di euro 20.000,00, pari all'importo dovuto per la monetizzazione delle aree di standard non cedute (mq. 1.500,00 x €/mq 80.00)= € 120.000,00).

Al riguardo, previo richiamo di me Notaio sulle conseguenze penali previste dagli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.ro 445 in caso di dichiarazioni false o reticenti, nonché richiamo sulle conseguenze amministrative previste dall'art. 36 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n.ro 223, in caso di dichiarazioni incomplete o mendaci, le parti dichiarano che:

- la somma di euro 100.000,00 dovuta da Feralpi Siderurgica S.p.A. è stata versata mediante bonifico in data 24 luglio 2009 tratto da Unicredit Banca d'Impresa, Filiale di Lonato del Garda intestato a Comune di Lonato del Garda.

- la somma di euro 20.000,00 dovuta da Comeca S.p.A. è stata versata mediante bonifico in data 24 luglio 2009 tratto da Banca Valsabbina S.c.p.A. Filiale di Lonato del Garda intestato a Comune di Lonato del Garda.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A – COMECA S.P.A. in VARIANTE al P.G.T." prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria relative alla nuova viabilità.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Piano ATTUATIVO denominato "FERALPI S.P.A – COMECA S.P.A. in VARIANTE al P.G.T." non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti dovranno versare integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti solidi con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

ART 11 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Le parti prendono atto che gli enti erogatori dei servizi non hanno fornito la propria disponibilità ad allacciare l'insediamento alla proprie reti. Pertanto i lottizzanti dichiarano 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.

ART. 12 - CESSIONE DI AREE ED OPERE

Sarà prevista la cessione al Comune di Lonato del Garda delle aree relative alla nuova viabilità per mq 880,00.

ART 13 - ALTRI OBBLIGHI

Nel caso di alienazione degli immobili, i lottizzanti si impegnano 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 al committente nell'assunzione degli oneri e degli obblighi citati. In ogni caso i lottizzanti rimarranno solidalmente responsabili con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

ART .14 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei lottizzanti Feralpi S.p.A. e Comeca S.p.A. in VARIANTE al P.R.G.; in particolare saranno a loro carico le spese relative agli atti notarili e agli oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione dovranno essere fatte a cura e spese dei lottizzanti Feralpi S.p.A. e Comeca S.p.A.

ART. 15 - 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 17/08/1942, n. 1150, la legge regionale 11/03/2005, n. 12, la legge 28/01/1977, n.10, il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e la Legge 28/02/1985, n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazione alle citate leggi.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE di LONATO del GARDA

FERALPI SIDERURGICA S.p.A.

CO.ME.CA TECNOLOGIE S.p.A.