

# COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI P.A. C 21/A

L'anno....., il giorno..... del mese di.....

( )

In....., ... avanti al sottoscritto ... , notaio in ... con studio in via ..., si sono costituiti:

- p.a. Zanelli Silvano , nato a Salò il giorno 29 gennaio 1975, domiciliato per la carica in Puegnago del Garda, presso la casa comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Puegnago del Garda - in virtù del decreto di nomina sindacale n. 3 del 28.12.2017 dei poteri riconosciuti dall'art. 108 del DLgs 267/2000 - domiciliato per la funzione presso la Sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, di seguito anche denominata "Comune";
- Di Rosa Lucio, nato il 27.06.1980 a Massa (MS), residente in Les Cyclades ( Principato di Monaco), Avenue des Papalins n.37 –C.F. : DRS LCU 80H27 F023M; Signor Karner Klaus, nato il 08.03.1962 a Klagenfurt (Austria), residente in Klagenfurt (Austria), Deutenhofenstrasse 1 H11– C.F. KRN KLS 62C08 Z102M; Signora Karner Astrid , nata il 27.10.1961 a Klagenfurt (Austria), residente in Klagenfurt (Austria), Deutenhofenstrasse 1 H11 – C.F. KRN SRD 61R67 Z102P;
- che intervengono al presente atto in qualità di proprietari, di seguito anche denominati "Proprietà";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Notaio sono personalmente certo.

### PREMESSO

A) che la Proprietà dichiara di essere unica ed esclusiva proprietaria e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione, individuati come segue nel Comune Censuario di Puegnago del Garda:

Signor Lucio Di Rosa proprietario dei terreni al Fg. 9 mappali 4952,4954,5079,5081,5294,5296,5718,5720,5722. La proprietà degli immobili stessi è stata acquisita con Istrumento (Atto Pubblico) (n. 11980/7614 presso il notaio Roberto Forino) di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione

Signori Karner Klaus e Karner Astrid proprietari dei terreni a Fg. 9 mappali 5717, 5719, 5721. Istrumento (Atto Pubblico) (n. 11898/7544) di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione

B) che i suddetti immobili, in base al Piano di governo del territorio del Comune di Puegnago del Garda approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 18/03/2013 sono soggetti alla disciplina dettata dal Piani delle Regole: (adottato con delibera di C.C. n. 3 del 25.03.2009 ed approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 32 del 11.11.2009, pubblicato sul BURL n. 10 serie inserzioni del 10/03/10, e successiva variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, approvata definitivamente con delibera C.C. n. 6 del 18.03.2013, pubblicata sul BURL n. 25 serie avvisi e concorsi del 19.06.2013 ) sono soggetti alla disciplina dettata dal Piano delle Regole: Zona C21/A parte (NTA Ddp. Art. 20), Ambito residenziale prevalente di trasformazione e art. 107/5

C) che l'ambito d'intervento è ricompreso in zona assoggettata a vincolo paesaggistico e che il P.A. redatto dall'arch. Emanuela Dosolina Erculiani è stato trasmesso alla Soprintendenza in data 05/07/2022 prot. 6547 con richiesta di parere ai sensi della L1150/42 e che la stessa non ha espresso il proprio parere vincolante confermando il progetto presentato;

D) che con Deliberazione n. ..... del ..... la Giunta Comunale ha adottato il P.A. e lo schema della presente Convenzione;

E) che la delibera di adozione è stata depositata per 15 giorni consecutivi nella Segreteria Comunale, unitamente a tutti gli elaborati dal giorno ..... al giorno .....

F) che nei successivi 15 giorni è stata concessa al pubblico la facoltà di presentare

osservazioni;

- G) che con Deliberazione n. .... del ..... la Giunta Comunale ha approvato il P.A. e lo schema della presente Convenzione;
- H) che i lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione Urbanistica;
- I) che i Lottizzanti hanno disponibilità di volumetria residenziale consentita di mc 1.207,2 quale volume di progetto ammissibile sull'area di loro proprietà;

**A) Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate**

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- 1.1** Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

**ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

- 2.1** La Proprietà si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.
- 2.2** Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
- 2.3** Le Parti danno atto che il Responsabile del Servizio comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apporlarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità

per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

### **ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

- 3.1** La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e la Proprietà.
- 3.2** La Proprietà è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione, come specificato nella Premessa. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. La Proprietà s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.
- 3.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestata dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo aente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

### **ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO**

- 4.1** Il Piano Attuativo interessa due immobili, di seguito individuati come immobile "A" di proprietà dei Sig. Lucio Di Rosa e immobile "B" di proprietà dei Sigg. Karner Klaus e Karner Astrid, avente una superficie linda di pavimento totale di mq. 445,00 circa (mq. 277,00 immobile "A" e mq. 168,00 immobile "B").

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso residenziale;
- la volumetria massima edificabile, pari a mc 1.207,20;
- La superficie linda di pavimento esistente/di progetto, pari a mq. 445,00;
- La superficie coperta massima consentita, pari a mq. 1.509(mq. 3.018,00x0,50);

- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m 4,50;
- l'indice di permeabilità minimo, pari al 30% della superficie fondiaria d'intervento;

**4.2** I dati relativi al progetto convenzionato sono i seguenti:

- limite superficie fondiaria mq. 3.018,00
- volume it (da N.T.A. ambito C21a) mq.  $3.018,00 \times 0,40 =$  mc. 1.207,20
- superficie coperta ammissibile mq.  $3.018,00 \times 0,50 =$  mq. 1.509,00
- superficie coperta di progetto = mq. 445,00
- superficie privata non permeabile = mq. 1.194,00
- superficie verde profondo = mq. 1.824,00

Totale mq. 3.018,00

## STANDARD DA RFPFRIRF

- abitanti insediabili –  $1.207,20 / 100 = 12,00 \times 18 \text{ mq./abitante mq. } 216,00$
- standard minimo da reperire per parcheggi  $12,07 \times 6 \text{ mq./abitante mq. } 72,42$

## STANDARD REFERENCE

- si applica l'intera "Monetizzazione delle aree standard" come previsto dall'art.4 (Piani attuativi e dotazioni minime) delle N.T.A. Tav. VI\_P1 NTA, che cita: Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona o schede operative di comparto è sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici;

#### VERIFICA ALTRI PARAMETRI:

- volumetria pari a mc. 1.207,20
- parcheggi privati da reperire 1 mq. ogni 10 mc. Mc. 120,72
- Reperiti:

- box immobile "A"	mq. 172,00
▪ corsia	mq. 88,00
▪ box immobile "B"	mq. 48,00
▪ corsia	mq. 70,00
- Totale parcheggi reperiti	mq. 378,00 > mq. 120,72
- <u>Superficie permeabile</u> da reperire mq. $3.018,00 \times 30\% =$	mq. 905,40
- Reperita lato immobile "A"	mq. 725,00
- Reperita lato immobile "B"	mq. 469,00
- Totale superficie permeabile reperita	mq. 1.194,00 > mq. 905,40

**4.3** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PdC, senza modifica della presente convenzione, e nel rispetto delle norme di PGT e di regolamento edilizio vigenti:

- l'articolazione dei volumi e delle superfici;
- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

## **ART. 5 – PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE**

**5.1** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Comune di Puegnago del Garda autorizza la lottizzazione dell'area, che avverrà mediante rilascio dei Permessi di Costruire per:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria
- realizzazione dei fabbricati residenziali nei singoli lotti.

## **ART. 6 - CARICO URBANISTICO**

**6.1** Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza: SLP mq. 445 Volume mc. 1.207,20;

**6.2** L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a mq 108,00, così determinato:

- residenza: mc 1.207,20:100mc/abitante = abitanti 12 x 18 mq/abitante =mq. 216,00;

**6.3** Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento individua aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

**6.4** L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in €./ mq.100,00 a termine della DGC n.93 del 10/12/2018. La proprietà si impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione – determinato in : €/mq 100,00xmq 216,00 = € 21.600,00 – contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

## **ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE**

**7.1** Con la presente si applica l'intera “ Monetizzazione delle aree standard” come previsto dall'art.4 ( Piani attuativi e dotazioni minime) delle N.T.A. Tav. V1 -PR- P1 NTA, che cita: Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona o schede operative di comparto è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

## **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA**

**8.1** Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione dell'intervento, ferma la solidarietà nei confronti del comune, saranno determinati secondo i singoli progetti edilizi,

**8.2** In attuazione del piano attuativo convenzionato, i proponenti si impegnano ad eseguire entro i confini di proprietà, tutti i sottoservizi e le opere necessarie per garantire l'allacciamento alle utenze e ai servizi. Il Comune presta il proprio consenso ad ogni opera che fosse necessaria eseguire su area di proprietà comunale o nella sua disponibilità, al fine di rendere possibile tale allacciamento.

Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a € 25.693,38 (venticinque mila seicentonovantatre/38 euro) IVA esclusa .

- 8.3 Il costo delle opere è maggiore di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. La Proprietà assume a proprio carico l'eventuale maggior costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate nel computo metrico, rinunciando espressamente ad ogni rivalsa nei confronti del Comune
- 8.4 In mancanza di opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in relazione al piano attuativo i Lottizzanti verseranno gli oneri dovuti per l'urbanizzazione secondo le modalità fissate dalla normativa comunale vigente al momento del rilascio del provvedimento abilitativi.

#### **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 9.1** Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 - comma 1 - lett. a) del DLgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni (Codice degli appalti), sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione. Sono da ritenersi a totale carico della ditta lottizzante, anche tutte le opere necessarie per i sottoservizi esterni al comparto P.A. C 21/A compreso diritti di allacciamento e progettazione, nulla escluso.
- 9.2** Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel rispetto delle vigenti norme in materia, tramite Imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al Dlgs 50/2016.
- 9.3** La Proprietà assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di progetto sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà per l'esecuzione delle opere stesse.
- 9.4** Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale

potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza.

**9.5** La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alla prima dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di progetto.

#### **ART.10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**10.1** I Proponenti presenteranno al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei Proponenti. Si procederà con l'emissione del certificato di regolare esecuzione in luogo del Certificato di Collaudo. I Proponenti dovranno anticipare i relativi oneri a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i 30 giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

**10.2** Fatto salvo della non collaudabilità delle opere, le verifiche di collaudo e, in caso di esito positivo, l'emissione del relativo Certificato di Regolare esecuzione, dovranno intervenire nel termine di 60 giorni dalla presentazione della dichiarazione di ultimazione delle opere, ovvero, se successiva, dalla consegna al Collaudatore di tutta la documentazione necessaria alle operazioni di Collaudo. Qualora il Comune non provveda nei predetti termini, il Collaudo si intende reso in senso favorevole.

#### **ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

**11.1** A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Proprietà presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € 25.693,38 emessa da ... , in data....con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

**11.2** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - connesse al-

l'attuazione della Convenzione.

**11.3** Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e senza applicazione dell'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

**11.4** Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorchè non fisicamente allegato, nei limiti di quanto previsto all'Art.4

#### **ART. 12 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

**12.1** La presente convenzione ha validità di 5 anni,

#### **ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

**13.1** Il progetto di Piano Attuativo Residenziale Comparto C21A, redatto in conformità alle norme di legge dall'Architetto ERCULIANI EMANUELA DOSOLINA iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 540, è costituito dai seguenti elaborati:

Richiesta approvazione piano attuativo in marca da bollo,  
Relazione Tecnica illustrativa  
Documentazione fotografica  
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria  
Bozza di convenzione urbanistica  
Relazione di fattibilità geologica  
Titoli di proprietà  
Tavole di progetto:  
tav 1 estratti  
tav 2 planimetria di rilievo  
tav 3 planivolumetrico  
tav 4 planimetria sottoservizi

**13.2** Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione ancorchè non fisicamente allegato, depositato presso la Segreteria del Comune di Puegnago del Garda.

#### **ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

**14.1** La presente Convenzione ha validità di 5 anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del P.A. convenzionato indicato alla precedente premessa L).

#### **ART. 15 - SPESE**

**15.1** Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della Proprietà.

#### **ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

**16.1** La Proprietà rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

**16.2** La Proprietà autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

**16.3** Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

La Proprietà