



COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
 ai sensi dell'art.8 DPR 160/2010
NUOVA STRUTTURA ALBERGHIERA
SOCIETA' AZZURA S.R.L.

COMMITTENTE	SOC. AZZURRA S.R.L. 25080 Padenghe sul Garda (BS) - Via Italo Barbieri 19 C.F. e P. Iva 01613450988 Tel - Fax 030 9907507
PROGETTISTA  & silvano buzzi partners srl	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: buzziepartnersrl@pec.it C.F. - P.I. 04036720987
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01

DOCUMENTO	BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA			
A 06 SU				
04 - SUAP				
r01				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
IP 185	GENNAIO 2020	S447	LUGLIO 2016	VERIFICATO S01
				REDATTO

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA – PROVINCIA DI BRESCIA

CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE
DI UNA NUOVA STRUTTURA ALBERGHIERA – SUAP AZZURRA
AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N. 160/2010

L'anno duemila_____ il mese di _____ giorno _____ in _____ nel mio studio posto alla via _____ n. _____ .

Avanti a me Dott. _____ Notaio in _____ ed iscritto al collegio notarile di Brescia, sono personalmente presenti i signori:

DA UNA PARTE

Arch. Fornari _____ nato a _____ il _____ il quale interviene nel presente atto in qualità di Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, tale nominato con decreto di nomina del _____ n. _____ prot. _____ e quindi, ai sensi dell'art. 3, comma 2 del Decreto Legislativo 3 febbraio 1993 n. 29 e dell'art. 51 commi 2-3 e 3-bis della Legge 8 giugno 1990 n. 142, e successive modificazioni, in legale rappresentanza del Comune di Padenghe sul Garda con sede in Padenghe sul Garda (BS), via I. Barbieri n. 3 codice fiscale 00855780177 partita IVA 00583110986 domiciliato per la carica presso la Casa Municipale, a quest'atto autorizzato giusta:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ .

DALL'ALTRA PARTE

La ditta AZZURRA S.R.L. con sede in via I. Barbieri n. 19 a Padenghe sul Garda (BS) codice fiscale e partita IVA 01613450988, nella persona del rappresentante legale sig. Piergiacomo Angelo Bertasi nato a Milano (MI) il 20/04/1963 e residente in via I. Barbieri n. 19 a Padenghe sul Garda (BS) codice fiscale BRTPGC63D20F205K;

RICHIAMATI

- l'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241;
- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 (legge urbanistica) e s.m.i.;
- la Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 (legge per il governo del territorio);
- articolo 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

PREMESSO

- a) Che la sopraindicata ditta AZZURRA S.R.L. dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti da questa convenzione.
- b) Che le aree oggetto della presente convenzione, di superficie totale di m² 50.457,16 nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente sono classificate come segue:
- sistema del verde e dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: “SA- Area di salvaguardia ambientale” per una superficie di m² 45.857,16;
 - VUS: verde urbano di salvaguardia - norme particolari punto 4 lettera f) - per il lotto individuato con il numero 2 è prevista l'applicazione di quanto stabilito con la variante al Piano delle Regole denominata “AZZURRA SRL” e con la relativa convenzione urbanistica (rep. n. 43333 racc. 15384 del 19/12/2013, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29/10/2013, ovvero volumetria massima ammissibile pari a 1.024,27 m³ con un incremento volumetrico pari a 150 m³ rispetto a quanto già assentito per una superficie di m² 4.600.
- c) Che con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il SUAP AZZURRA per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera che ha comportato la variante al Piano delle Regole trasformando l'intero comparto con superficie di m² 50.457,16 in ambito:

7.5.1 CLASSE VIII BIS: AREE LIBERE DESTINATE AD ATTIVITÀ PREVALENTEMENTE TURISTICO-ALBERGHIERA – SUAP AZZURRA

1. Definizione. *Trattasi di aree da destinare alla nuova edificazione di attività prevalentemente turistico-alberghiere da realizzarsi esternamente al tessuto urbano consolidato.*

L'ambito territoriale individuato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole come “SUAP AZZURRA” è normato e disciplinato dal relativo progetto di Sportello Unico per le Attività Produttive approvato, fatti salvi i criteri di decadenza dettati dall'articolo 97, comma 5 – bis della LR 123/2005 e s. m. e i..

In caso di avvenuta decadenza del SUAP approvato la potenzialità edificatoria ammessa per l'ambito oggetto di intervento rimane quella vigente alla data precedente l'avvio del procedimento relativo al SUAP medesimo.

2. Finalità e obiettivi. *Favorire il potenziamento del comparto ricettivo tramite la valorizzazione di aree inedificate.*

3. Destinazioni d'uso e prescrizioni generali.

DESTINAZIONE	AMMESSA	NON AMMESSA
RESIDENZA 1a: residenza 1b: residenza agricola 1c: residenza extra agricola in aree agricole, etc. 1d: residenza di servizio	Residenza 1d	Residenza 1a, 1b, 1c, 1e

DESTINAZIONE	AMMESSA	NON AMMESSA
1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano		
TURISTICO 2a: strutture alberghiere (alberghi, hotel, alberghi diffusi, condhotel) ad esclusione delle residenze turistico-alberghiere (RTA) 2b: strutture extralberghiere (motel, villaggi turistici, campeggi, aree di sosta) 2c: attività ricettive non alberghiere (case per ferie, ostelli, foresterie, rifugi)	Turistico 2a (quota massima di slp pari al 100% del totale ammissibile o esistente)	Turistico 2b, 2c,
DIREZIONALE 3a: complessi per uffici 3b: studi professionali 3c: uffici complementari ad altre attività		Direzionale 3a, 3b, 3c
COMMERCIALE 4a: esercizi di vicinato 4b: media distribuzione di vendita 4c: grande distribuzione di vendita 4d: centro commerciale 4e: autosaloni ed esposizioni merceologiche 4f: pubblici esercizi 4g: distributori di carburante		Commerciale 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g
PRODUTTIVO 5a: produttivo extra agricolo in aree extraurbane 5b: artigianato di servizio 5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano 5d: artigianato e industria 5e: depositi a cielo aperto		Produttivo 5a, 5b, 5c, 5d, 5e,
AGRICOLO 6a: depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola 6b: allevamenti zootecnici famigliari 6c: allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione 6d: allevamenti zootecnici oltre il limite di cui al punto 6c 6e serre 6f: attività agrituristica		Agricolo 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f
ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	Attrezzature e impianti di interesse generale (cfr Piano dei Servizi)	Discoteche e sale da ballo

4. Indici e parametri.

- a) **Indice di edificabilità fondiaria:** **SLP predefinita albergo dal SUAP "AZZURRA"**
SLP predefinita nuova residenza di servizio dal
SUAP "AZZURRA"
- b) **Indice di edificabilità fondiaria aggiuntivo:** **0,01 mq SLP / mq SF**

L'applicazione dell'indice aggiuntivo è subordinata alla presentazione di un PdCc che prioritariamente dovrà concorrere all'attuazione del progetto di Rete Ecologica Comunale (cfr: Rete Ecologica Comunale: relazione e indirizzi normativi), e di Parco Locale di Interesse Sovracomunale: PLIS della Valtenesi (cfr: PLIS della Valtenesi: Indirizzi.), prevedendo interventi diretti da promuovere in ottemperanza agli indirizzi richiamati. Infatti il 50% dell'indice di edificabilità aggiuntiva sarà assentito a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di Rete Ecologica Comunale e dal PLIS della Valtenesi (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.

- c) **Altezza massima:** **H = pari alla preesistente di Villa Tosi.**

- d) Che con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29/10/2013 è stato approvato il Piano di Recupero – PA AZZURRA ed è stata stipulata la convenzione urbanistica rep. n. 43333 racc. 15384 del 19/12/2013.
- e) Che la ditta AZZURRA S.R.L. ha acquistato la proprietà dell'immobile situato in via I. Barbieri n. 1 nel Comune di Padenghe sul Garda "CORPO A" negozio al piano terra (contraddistinto con la lettera H) identificato al catasto fabbricati foglio 8/NCT mappale 651 subalterno 35 di m² 120, dal valore attuale di € 247.420,00 (duecentoquarantasettemilaquattrocentoventi virgola zero zero), con atto del Notaio Marianna Rega in data 19/12/2013 numero di repertorio 43332 .
- f) Che la ditta AZZURRA S.R.L. ha ceduto la proprietà del suddetto immobile situato in via I. Barbieri n. 1 al Comune di Padenghe sul Garda con atto del Notaio Marianna Rega in data 19/12/2013 numero di repertorio 43333 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, della monetizzazione e dello standard di qualità previsti nella convenzione di cui al precedente punto d).
- g) Che le previsioni edificatorie consentite dal piano di Recupero di cui al precedente punto d) non sono state attuate.
- h) Che quanto sopra, con la sottoscrizione della presente da parte del Responsabile competente del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
- i) Che di conseguenza il Comune, in esecuzione della delibera di approvazione definitiva del SUAP AZZURRA citata al punto c), autorizza l'attuazione della variante in esame sui terreni siti

in Padenghe sul Garda, via I. Barbieri e via G. Verdi ed indicati catastalmente al foglio 8 NCTR particelle: 72-73-75-76-77-78-91-92-93-94-503-615-616-617-618-619-620-621-622-632-633-645-647; e particelle 934-936-937-952 (parti del frazionamento del ex mappale 95).

Tanto premesso, le parti come sopra costituite, della cui identità e poteri io, Notaio, sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 – PREMESSE

1. La presente convenzione si pone in totale sostituzione della convenzione precedentemente stipulata:
 - con atto in data 19/12/2013 n. 43333 repertorio del Notaio Marianna Rega registrata a Montichiari il 24/12/2013 al numero 4738 serie IT e trascritta a Brescia il 27/12/2013 ai numeri 43419 / 43420 RG.
2. Le premesse sono parte integrante della presente convenzione urbanistica.
3. 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 in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
4. Il Proponente è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la stessa si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già presentate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già rilasciate.

ARTICOLO 2 – AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE LE PREVISIONI DEL SUAP AZZURRA

Il comune di Padenghe sul Garda autorizza la ditta AZZURRA S.R.L. ad attuare quanto previsto dal SUAP AZZURRA secondo quanto indicato negli elaborati approvati definitivamente ed allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ .

Elaborati

- A01 VA Rapporto Preliminare
- A01 SU Relazione Urbanistica
- A02 SU Documentazione Fotografica
- A03 SU Relazione Paesaggistica
- A04 SU Piano Paesistico di Contesto
- A05 SU Computo Metrico Estimativo

- A06 SU Bozza di Convenzione Urbanistica
- A07 SU Dichiarazioni
- A08 SU Relazione Tecnica – Piscina Turistico Ricettiva

Tavole

- T01 SU Estratti
- T02 SU Rilievo stato di fatto
- T03 SU Planivolumetrico
- T04 SU Dati parametrici
- T05 SU Cascina - Stato di Fatto
- T06 SU Cascina - Progetto
- T07 SU Cascina - Comparazione
- T08 SU Villa Tosi – stato di fatto – comparazione – progetto
- T08aSU Villa Tosi –progetto
- T08bSU Villa Tosi –comparazione
- T09 SU Nuovi edifici – Interrato
- T10 SU Nuovi edifici – Piano Terra
- T11 SU Nuovi edifici – Piano Primo
- T12 SU Nuovi edifici – Copertura
- T13 SU Nuovi edifici – Prospetti e Profilo Ambientale
- T14 SU Nuovi edifici – Sezioni
- T14a SU Nuovi edifici – Sezioni comparate
- T15 SU Urbanizzazioni
- T16 SU Particolari fognature
- T17 SU Particolari tecnologici
- T18 SU Schema piscina
- T20 SU Accessibilità e visitabilità
- T21 SU Linee vita caduta dall'alto
- T21 SU Fotoinserimenti - render
- T22 SU Ampliamento Strada
- T23 SU Progetto del verde

ARTICOLO 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti nei punti successivi del presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica, che viene sottoscritta entro 3 (tre) mesi dalla vigenza del SUAP.
2. Tutte le opere di urbanizzazione eseguite sulle aree da cedere al Comune ai sensi del comma 10 articolo 9 della L.R. 12/2005 dovranno essere ultimate entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree di proprietà del Comune esterne al comparto deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse e comunque entro 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire.
4. La realizzazione delle opere previste in convenzione e interessanti le aree comunali, andrà preventivamente concordata con il Comune, in particolare per quanto riguarda gli interventi afferenti la pubblica viabilità.
5. Il Comune potrà avvalersi sulla ditta AZZURRA S.R.L., in caso di ritardo nei termini di inizio e fine lavori, nonché per eventuali danni e/o disagi, se imputabili esclusivamente alla ditta AZZURRA S.R.L.

ARTICOLO 4 – DATI DELL'INTERVENTO

Superficie fondiaria			m ² 50.457,16
Superficie lorda di pavimento edifici esistenti			m ² 1.751,01
Superficie lorda di pavimento nuovi edifici			m ² 1.918,60
Superficie coperta edifici esistenti			m ² 747,22
Superficie coperta nuovi edifici			m ² 2.052,32
Dotazione parcheggi pertinenziali			
Un posto macchina per camera n. camere	46	=	posti macchina da reperire n. 46
			posti macchina reperiti n. 66
Standard			
• Cambio di destinazione edifici esistenti			
Volume esistente residenziale	m ³ 4.727,72/150 m ³ /ab = ab 31,5 x 26,5 m ² /ab =		m ² 834,75
Cambio destinazione d'uso	SLP m ² 1.751,01 x 100% =		m ² 1.751,01
		Differenza da reperire	m ² 916,26
• Nuovi edifici			
SLP m ² 1.918,60 x 100% =			m ² 1.918,60
		Totale standard da reperire	m ² 2.834,86
Verde profondo	SF m ² 50.457,16 x 30% =		m ² 15.137,14
Verde profondo reperito			m ² 44.328,65 > m ² 15.137,14

ARTICOLO 5 – PROGETTAZIONE

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto delle urbanizzazioni allegato al SUAP AZZURRA.

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è stato reso disponibile per le prescritte approvazioni entro la stipula della presente convenzione.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto da tecnici abilitati individuati dal Proponente, a sua cura e spese, e, nei limiti in cui il relativo ammontare è portato a scampo di quanto dovuto dagli oneri di urbanizzazione, nel rispetto del D.P.R. n. 380/2001, così come introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazione dalla Legge n. 214/2011), con conseguente esonero dal rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016 medesimo. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma precedente, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al singolo Proponente con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore ai 10 (dieci) giorni, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese del Proponente.
3. Fanno eccezione le opere e le altre infrastrutture realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete. Tali opere, meglio individuate e disciplinate al successivo articolo 8) della presente convenzione possono essere progettate dai predetti soggetti pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico del Proponente.
Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione.
4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato. Resta a carico dei soggetti di cui all'art. 42 della L.R. n. 7/2012 ogni onere connesso all'adempimento di siffatta specifica disposizione.

ARTICOLO 6 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal Proponente, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 5).
Il Proponente, nei limiti in cui sono ammessi al beneficio dello scampo dell'ammontare dovuto per opere di urbanizzazione primaria e secondaria del valore delle opere di urbanizzazione in progetto da realizzare, affiderà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto del disposto dell'art. 35, del D.Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001,

così come introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni della Legge n. 214/2011), con conseguente esonero dal rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016 medesimo.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete. Tali opere, meglio individuate e disciplinate al successivo articolo 8) del presente atto, sono eseguite dal predetto soggetto, pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico del Proponente.
3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

ARTICOLO 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ONERI

1. La ditta AZZURRA S.R.L. assume a proprio totale carico, o per propri aventi causa, gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati di progetto del permesso di costruire, che sono meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al precedente articolo 5), da realizzare sia su aree private da cedere al Comune che messe a disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale e di seguito descritte:

A1 – Adeguamento innesto di via Verdi;

A2 – Allargamento sede stradale di via Verdi tratto est fino all'incrocio con via G. Puccini;

A3 – Adeguamento illuminazione pubblica;

A3 – Segnaletica stradale.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
3. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad Euro 71.500,00 (settantunomilacinquecento virgola zero zero) come risulta dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione già depositato agli atti e sarà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto è calcolato in base alle tariffe vigenti:

Edifici esistenti ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

Stato di fatto – residenziale = $m^3 4.727,72 \times 11,50 \text{ €/m}^3 =$	€ 54.368,78
Progetto – turistico-ricettivo $m^2 1.751,01 \times 18,50 \text{ €/m}^3 =$	€ 32.393,68
Differenza	€ 21.975,10

Nuovi edifici

Progetto turistico-alberghiero $m^2 1.918,60 \times 37,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 70.988,20
--	-------------

Totale oneri di urbanizzazione primaria

€ 92.963,30

5. Il Proponente, assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è ammesso al beneficio dello scomputo parziale dell'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in Euro 92.963,30 (euro novantaduenovecentosessantatré/30) secondo le modalità descritte al successivo articolo 13.

ARTICOLO 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DA SOGGETTI CESSIONARI, AFFIDATARI, O GESTORI DI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O PRIVATE PER LA PRESTAZIONE DEI SERVIZI A RETE

1. Gli allestimenti relativi alle reti telefonia, energia elettrica, e le opere relative alle reti acquedotto, metano e raccordo fogne nere, sono riservati, secondo quanto già previsto dagli articoli 5) comma 3, e 6) comma 2, della presente convenzione, ai soggetti concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete cui in epigrafe.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1 del presente articolo, il Proponente provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del permesso di costruire convenzionato, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Proponente provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dal presente atto.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico del Proponente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento negligenza dello stesso Proponente ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ARTICOLO 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime del presente atto e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Proponente, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica e nel contempo sottratte al regime del collaudo, le seguenti opere interne al lotto privato:

a) eventuali strade e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previste come aree pubbliche o di uso pubblico, dal progetto esecutivo o dalle tavole del SUAP, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o d'uso pubblico;

a) passaggi pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime del presente atto, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ARTICOLO 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E ONERI

Edifici esistenti ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

Stato di fatto – residenziale = $m^3 4.727,72 \times 13,00 \text{ €/m}^3 =$	€ 61.460,36
Progetto – turistico-alberghiero $m^2 1.751,01 \times 12,50 \text{ €/m}^3 =$	€ 21.887,62
Differenza	€ 39.572,74

Nuovi edifici

Progetto turistico-alberghiero $m^2 1.918,60 \times 25,00 \text{ €/m}^3 =$	€ 47.965,00
--	-------------

Totale oneri di urbanizzazione secondaria € 87.537,74

Il Proponente, assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, è ammesso al beneficio dello scomputo parziale dell'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in Euro 87.537,74 (ottantasettecinquecentotrentasette/74) secondo le modalità descritte al successivo articolo 13.

ARTICOLO 11 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente, all'articolo 3.1.2, stabiliscono una dotazione dei servizi quale standard minimo da reperire:

Edifici esistenti ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

Stato di fatto – residenziale = $m^3 4.727,72 / 150 \text{ m}^3/\text{ab} = 31,5 \text{ ab} \times 26,5 \text{ m}^2/\text{ab} = \text{m}^2 834,75$

Progetto – turistico-alberghiero m ² 1.751,01 x 100% =	m ²	1.751,01
	Differenza	m ² 916,26
<u>Nuovi edifici</u>		
Progetto turistico-alberghiero m ² 1.918,60 x 100% =	m ²	1.918,60
Totale standard da reperire	-m ²	2.834,86

Gli standard urbanistici non vengono reperiti e pertanto si prevede la **monetizzazione** di m² 2.834,86 x 150,00 €/m²= € 425.229,00.

Il Proponente, in forza degli obblighi assunti con le convenzioni urbanistiche stipulate in data 19/12/2013 repertorio n. 43333 raccolta n. 15384 , è ammesso al beneficio dello scomputo parziale dell'ammontare della monetizzazione dovuto e sopra calcolato in Euro 425.229,00 (quattrocentoventicinqueduecentoventinove/00) secondo le modalità descritte al successivo articolo 13.

ARTICOLO 12 – COMPENSAZIONE ECOLOGICA

1. Sono previste opere di Compensazione Ecologica finalizzate all'attivazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di compensazione paesistico-ambientale. Le aree interessate dalle opere di Compensazione Ecologica sono previste in luoghi non strettamente relazionati alle aree del comparto SUAP AZZURRA ma risultano funzionali alla costruzione delle Reti Ecologiche e Verde Paesaggistico.
2. Il progetto delle opere di compensazione è stato predisposto a cura e spese della società proponente il SUAP. La società proponente s'impegna ad eseguire opere per un importo non superiore ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) con esclusione della sola IVA (22%) ma ricompreso il rimborso delle spese tecniche.

ARTICOLO 13 – SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PRIMARIA, SECONDARIA

1. Come previsto ai precedenti articolo: 7 - *Oneri di urbanizzazione primaria*, 10 - *Opere di urbanizzazione secondaria*, 11 - *Monetizzazione degli standard urbanistici*, 12- *Compensazione Ecologia*, la ditta AZZURRA S.R.L. è tenuta a corrispondere al Comune Euro 625.730,04 (euro seicentoventicinquesettecentotrentamila/04) totali, suddivisi come da elenco seguente:

• Oneri di urbanizzazione primaria	€	92.963,30
• Oneri di urbanizzazione secondaria	€	87.537,74
• Monetizzazione	€	425.229,00.

• Opere di compensazione ecologica	€	20.000,00
TOTALE	€	625.730,04

- In forza della convenzione urbanistica in data 19/12/2013 (Rep.43333 Racc.15384) la ditta AZZURRA S.R.L. ha già corrisposto al Comune di Padenghe sul Garda la somma di Euro 247.420,00 (duecentoquarantasettemilaquattrocentoventi virgola zero zero) come specificato ai punti e) e f) delle premesse.
- Con successiva delibera di Consiglio Comunale è stata approvata la variante al "Piano di Recupero – PA AZZURRA" ed è stata stipulata una nuova convenzione che prevedeva la corresponsione di € 36.813,03.
- Come previsto da computo metrico estimativo la ditta AZZURRA S.R.L. dovrà eseguire opere di adeguamento alla Via Verdi per un importo di Euro 71.500,00 (euro settantunomilacinquecento/00).

Pertanto la ditta AZZURRA S.R.L., contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, corrisponde al Comune di Padenghe sul Garda, la somma di Euro 269.997,01 (duecentosessantanovenovecentonovantasette/01).

ARTICOLO 14 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON IL PRESENTE ATTO

- L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Proponente e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 71.500,00 (settantunomilacinquecento virgola zero zero) per le opere di urbanizzazione primaria come risulta dal computo metrico allegato al SUAP, comprensivo degli oneri per la sicurezza, al netto di I.V.A., esclusi oneri per il collaudo e le spese per allacciamenti al lotto privato, da considerarsi comunque a carico del Proponente, queste ultime senza scomputo alcuno.
- A garanzia di tutti gli obblighi assunti con il presente atto, il Proponente presta adeguate garanzie finanziarie, per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con la polizza fideiussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa dalla compagnia _____ sino a concorrenza dell'importo di Euro 71.500,00 (settantunomilacinquecento virgola zero zero) e con efficacia dalla data del _____ sino alla data del _____, avente come beneficiario il "COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA".
- Le garanzie di cui al comma 2 non possono essere estinte se non a seguito dell'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione, per effetto dell'emissione del certificato di collaudo parziale. I collaudi avranno luogo entro e non oltre giorni 30 (trenta) decorrenti dalla comunicazione

all'Amministrazione del verificarsi delle sopra indicate circostanze.

4. Secondo le modalità di cui al comma precedente le garanzie possono altresì essere ridotte, su richiesta del Proponente, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8) e tale circostanza sia provata dall'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, 2° comma, c.c.. In ogni caso il Proponente è obbligato in solido con i suoi fideiussori.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata altresì per la mancata o insufficiente cessione delle aree e per i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente di cui all'articolo 17), 3° comma.
7. La garanzia per l'urbanizzazione primaria si estingue per 85% (ottantacinque per cento) dell'importo a seguito dell'emissione del certificato di collaudo, ai sensi dell'articolo 16); si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sul lotto del Proponente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 6 (sei) mesi dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 16).
8. Gli importi di cui al 1° comma del presente articolo devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 7). Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 44 della L.R. n.12/2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite mentre resteranno a carico del Proponente gli eventuali costi maggiori senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 15 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione il Proponente può ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.
2. L'efficacia del permesso di costruire, in qualunque forma ai sensi del 1° comma, è subordinata al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. n. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.
3. Per le costruzioni comunque assentite, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 12/2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al 3° comma, è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi del precedente articolo.

ARTICOLO 16 – COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Proponente.
Laddove sussistano le condizioni previste dal D.Lgs. n. 50/2016, si procederà con l'emissione del certificato di regolare esecuzione in luogo del certificato di collaudo. Il Proponente deve anticipare i relativi oneri a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i 30 (trenta) giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, le verifiche di collaudo e, in caso di esito positivo, l'emissione del relativo certificato o di regolare esecuzione dovranno intervenire nel termine di 60 (sessanta) 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.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 5) del presente atto, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8), commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida al Proponente con assegnazione di un termine per adempiere non inferiore ai 30 (trenta) giorni, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Proponente.
4. A richiesta delle parti si può dare luogo al collaudo in corso d'opera, ovvero al collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione, a richiesta motivata del Proponente ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo in corso d'opera, ovvero il collaudo parziale siano richiesti dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ARTICOLO 17 – CESSIONE DI AREE PER ADEGUAMENTO VIABILITÀ

1. Le aree meglio individuate con campitura in colore _____ nella planimetria, che, sottoscritta dai componenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera " _____", e che, in seguito

all'effettuazione dei relativi frazionamenti, dovranno essere oggetto di apposito atto di identificazione catastale, il tutto a cura e spese del soggetto attuatore, sono sin da ora cedute all'Amministrazione Comunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, garantendo il soggetto attuatore che esse sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami.

2. Il Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

1. Qualora per qualunque motivo, anche in attuazione dei dispositivi di cui al precedente articolo 16), in sede di collaudo o comunque nell'anno successivo al medesimo, sia accertato che le aree cedute, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il Proponente è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il Proponente proceda alla loro monetizzazione.

2. Il Proponente, con la firma del presente atto, conferisce procura irrevocabile al Rappresentante del Comune, a sottoscrivere anche per sé il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ARTICOLO 18 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

Il progetto di SUAP Azzurra è composto da:

- A01 VA Rapporto Preliminare
- A01 SU Relazione Urbanistica
- A02 SU Documentazione Fotografica - A03 SU Relazione Paesaggistica
- A04 SU Piano Paesistico di Contesto
- A05 SU Computo Metrico Estimativo
- A06 SU Bozza di Convenzione Urbanistica
- A07 SU Dichiarazioni
- A08 SU Relazione Tecnica – Piscina Turistico Ricettiva

Tavole

- T01 SU Estratti
- T02 SU Rilievo stato di fatto
- T03 SU Planivolumetrico
- T04 SU Dati parametrici
- T05 SU Cascina - Stato di Fatto
- T06 SU Cascina - Progetto
- T07 SU Cascina - Comparazione

- T08 SU Villa Tosi – stato di fatto
- T08a SU Villa Tosi – progetto
- T08b SU Villa Tosi – comparazione
- T09 SU Nuovi edifici – Interrato
- T10 SU Nuovi edifici – Piano Terra
- T11 SU Nuovi edifici – Piano Primo
- T12 SU Nuovi edifici – Copertura
- T13 SU Nuovi edifici – Prospetti e Profilo Ambientale
- T14 SU Nuovi edifici – Sezioni
- T14a SU Nuovi edifici – Sezioni comparate
- T15 SU Urbanizzazioni
- T16 SU Particolari fognature
- T17 SU Particolari tecnologici
- T18 SU Schema piscina
- T20 SU Accessibilità e visitabilità
- T21 SU Linee vita caduta dall'alto
- T21 SU Fotoinserimenti - render
- T22 SU Ampliamento Strada
- T23 SU Progetto del verde

ARTICOLO 19 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree cedute, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente che, come sopra rappresentato, espressamente se le assume, ivi comprese quelle per onorari, diritti e compensi notarili, ferma restando la responsabilità solidale di tutti i contraenti, ai sensi dell'art. 78 della Legge n. 89/1913.

ARTICOLO 20 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1.1 Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto.

2.11 Proponente autorizza il signor Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare competente alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi qui assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

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; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 della

Legge n. 342/2000, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

4. Le parti dichiarano che il presente atto, è da assoggettare ad imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposta ipotecaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 32, 2° comma, del D.P.R. n. 601/1973 e dell'art. 20, 1° comma, della Legge n. 10/1977.

ARTICOLO 21 – TRATTAMENTO DATI

I comparenti prendono atto dell'informativa avuta da me Notaio, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, dichiarandosi già edotti negli aspetti generali di tale normativa, e prestano il proprio consenso, al trattamento dei dati inerenti alla presente operazione notarile ed alla legittima conservazione presso i propri archivi, anche informatici, da parte dello studio notarile, anche dei dati positivi.

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono.