

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO ADT 7  
NOVATIVA E INTEGRALMENTE SOSTITUTIVA DELLA CONVENZIONE IN  
ESSERE TRA LE PARTI STIPULATA IN DATA 28 MAGGIO 2018 rep. 1785**

L'anno duemilaventiquattro (2024), il giorno ..., del mese di ..., alle ore ... avanti al sottoscritto Notaio in ..., con studio in via ..., si sono costituiti:

Sig. ...., nato a ..., il ..., residente in ..., C.F. ..., domiciliato per la funzione presso la sede municipale, in qualità di legale rappresentante del **COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO**, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ... (o delibera di giunta ...), il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto del Comune di San Felice del Benaco, C.F. 00843000175, che rappresenta, di seguito nel presente atto denominato "Amministrazione Comunale";

Sig. Thomas Gnutti, nato a Brescia, il 26.10.1973, residente a Brescia (BS), Villaggio Pasotti n. 27, C.F. GNTTMS73R26B157J, nella sua qualità di legale rappresentante della società **BAMBÙ S.R.L.**, con sede in Brescia, Corso Zanardelli n. 32, C.F. e P.IVA. 03113780989, di seguito nel presente atto denominata "Attuatore".

I Comparenti, della cui identità personale e rappresentanza, io Notaio ..... sono certo, sono qui convenuti per stipulare il presente atto.

**PREMESSO CHE**

- in data 21.06.2007, con atto Notaio Bruno Barzellotti in Brescia, n. repertorio 84248, registrato all'Agenzia delle Entrate Brescia 1 in data 26.06.2007 al n. 6110 serie 1T, la società GP FINANZIARIA S.p.a., a seguito di una proposta progettuale approvata, stipulava con il Comune di San Felice del Benaco una convenzione urbanistica "per la realizzazione di un villaggio albergo" di mc 12.292,57, conseguentemente alla approvazione del progetto e secondo le indicazioni per la trasformabilità edilizia del comparto ai sensi del Piano Regolatore Generale (PRG) allora vigente che prevedeva la realizzazione di edifici a destinazione turistica alberghiera di espansione (max da PRG mc 12.340);

- in data 22.11.2007 veniva rilasciato dal Comune regolare permesso di costruire oneroso P.E. n. 70/0/2006 prot. reg. costruzioni n. 91, che prevedeva il pagamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ai costi di costruzione per un totale di € 365.900,00, versati in data 2 ottobre 2007;

- in data 22.12.2008 veniva concesso permesso di costruire oneroso P.E. 70/1/2006 prot. reg. Costruzioni n. 93 per proroga termini inizio lavori del permesso di costruire P.E. n. 70/2006 prot. reg.

Costruzioni n. 91 del 22.11.2007 che prevedeva il pagamento del costo di costruzione per € 9.669,94, corrisposto in data 17 dicembre 2008;

- la proprietà a causa di mancati buoni esiti dell'operazione immobiliare si trovava nell'impossibilità di dare seguito a tale progetto facendo decadere la validità del Permesso di Costruire e rinunciando alla restituzione dei contributi concessori;

- in data 24 dicembre 2015, con atto Notaio Posio, registrato a Brescia il 15 gennaio 2016 al n. 1472 serie 1T e trascritto a Salò il 15 gennaio 2016, Reg. Gen. 256 part. 208, la Soc. AGRIFOGLIO S.r.l. acquistava dalla Soc. G.P. Finanziaria in liquidazione i seguenti terreni: foglio 1, mappali n° 116-517-523-526-527-889-904-1090-1091-1374-1375-1803-1804-1805-1806-1807. Terreni tutti che nel frattempo il Piano di Governo del Territorio del Comune di San Felice del Benaco, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 16.11.2011 e con Determinazione n. 28 del 09.02.2012, classifica in Ambiti di Trasformazione soggetti alle prescrizioni urbanistiche;

- in data 22.12.2016 prot. n. 11784 e successive integrazioni prot. n. 2561 del 17.03.2017 ed in data 05.04.2017 prot. n. 3162, perveniva al protocollo del Comune, a nome della Agrifoglio srl (Attuatore), società titolare dei diritti ex GP Finanziaria spa, la proposta di Piano Attuativo (a seguire per brevità P.A.) in variante agli atti del PGT, stante la persistente difficoltà dell'attuatore a reperire un partner per la gestione della struttura alberghiera nel comparto;

- in data 09.08.2017, con deliberazione del Consiglio n. 27, veniva adottato il P.A. AdT 7 in variante;

- successivamente, in data 29.12.2017, con deliberazione del Consiglio n. 45, veniva approvato il P.A. AdT 7 in variante;

- in data 28.05.2018, con atto del Segretario comunale avvocato Giovanni Antonio Cotrupi, n. repertorio 1785, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Salò, Serie: 1T Numero: 51 del 01/06/2018, la società Agrifoglio Srl, a seguito di una proposta progettuale approvata, stipulava con il Comune di San Felice del Benaco una convenzione urbanistica "per la realizzazione di un villaggio residenziale" per mc 8.300;

- in data 12.03.2021 BAMBÙ S.r.l. subentrava ad Agrifoglio S.r.l. in forza di atto di compravendita Notaio Laura Valotti n. repertorio 17.985;

## **ATTESO**

- che si tratta di un lotto di terreno di circa 29.700 mq situato a nord-est della frazione di Portese, confinante con la via Benaco a sud e la via Porto Portese a ovest, mentre per un breve tratto a nord confina con una strada vicinale;

- che le aree oggetto di edificazione residenziale ricomprendono i seguenti mappali:
- mappali 507, 508, 512, 523, 889, 1090, 1091, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807,2546, 2548, 2550, 2552, 2554, 2585, 2587 e 2588 fg. 1 per 20.091 mq;
- che sull'area gravano i seguenti vincoli di natura ambientale:
  - a) bellezze d'insieme DM 8 aprile 1958 (art. 136, comma 1, lettere c e d, D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);
  - b) territori contermini ai laghi (art. 142, comma 1, lettera b, D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42);
- che i vincoli di cui al punto precedente subordinano gli interventi proposti, sia pubblici che privati, a specifiche autorizzazioni da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (a seguire per brevità Soprintendenza);
- che a tal fine venivano rilasciate:
  - a) l'autorizzazione paesaggistica n. 63 del 08.10.2020, relativa al permesso di costruire n. 17 del 12.10.2020;
  - b) l'autorizzazione paesaggistica n. 29-2/2021 del 05.03.2021, relativa alla SCIA in variante n. 6/2021 prot. 205 dell'11.01.2021.

### **CONSIDERATO**

- che a seguito di ordinanza di sospensione lavori del 10.09.2021, per riscontrate difformità nelle quote altimetriche di imposta degli edifici, l'Attuatore formulava istanza di accertamento di compatibilità paesistica ex art. 167 commi 4 e 5 del D.lgs. 42/2004, relativamente ai lavori realizzati in difformità dell'autorizzazione paesistica n. 29-2/2021 del 05.03.2021;
- che in data 19.05.2022, con provvedimento n. 5447, il responsabile dell'Area Edilizia Privata del Comune di San Felice del Benaco negava l'accertamento di compatibilità paesistica relativamente ai lavori realizzati in difformità;
- che a seguito di ricorso proposto dalla società Bambù S.r.l. volto all'annullamento previa suspensiva del suddetto provvedimento del responsabile dell'Area Edilizia Privata, il TAR Brescia, con ordinanza n. 509/2022, ordinava al Comune di riaprire la procedura prevista dall'art. 167, comma 5, D.lgs. 42/2004, al fine di coinvolgere la Soprintendenza per l'espressione del proprio parere vincolante;
- che, a seguito di trasmissione della documentazione da parte del Comune di San Felice del Benaco, la Soprintendenza, in data 27.02.2023, inviava preavviso ex art. 10 bis, L. 241/90, di parere non favorevole;

- che quanto dichiarato nel suddetto preavviso veniva confermato dalla Soprintendenza nel parere del 06.06.2023, a cui faceva seguito il provvedimento del 04.07.2023 prot. n. 6603 con cui il Responsabile Area Edilizia Privata del Comune di San Felice del Benaco comunicava il diniego definitivo della compatibilità paesaggistica delle opere in difformità;
- che i citati provvedimenti sia della Soprintendenza che del Comune venivano impugnati da Bambù S.r.l. con ricorso per motivi aggiunti nell'ambito del ricorso Tar Brescia n. 534/2022, tuttora pendente;
- che frattanto la società Bambù S.r.l. presentava un **nuovo progetto planivolumetrico di tutta l'area, inclusi gli edifici F e G, le modifiche all'edificio E, le opere pubbliche previste**, su cui la Soprintendenza ha espresso un parere preliminare positivo in data 15/04/2024 con Prot. n. 3832, ferma la necessità della autorizzazione paesaggistica per le nuove costruzioni e del parere di compatibilità paesaggistica per quanto già realizzato in difformità dai titoli già rilasciati;

tutto ciò premesso, atteso e considerato

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 – Obbligo generale ed efficacia della presente convenzione**

- a) L'Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
- b) La presente convenzione **sostituisce la convenzione urbanistica in essere** stipulata tra le parti in data 28 maggio 2018 con atto del Segretario comunale avvocato Giovanni Antonio Cotrupi, n. repertorio 1785.

### **Art. 2 – Disposizioni preliminari**

- a) Le premesse formano parte integrante della convenzione.
- b) L'Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa al pieno adempimento degli obblighi definiti nella presente convenzione. Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione 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.

c) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

### **Art. 3 – Opere di urbanizzazione: termini per gli adempimenti**

a) Tutti i termini previsti dagli articoli seguenti decorrono dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

b) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui al D.lgs. 36/2023 e s.m.i. e del DPR 380/2001 e s.m.i.

### **Art. 4 – Opere di urbanizzazione: parcheggio ad uso pubblico di via Benaco. Oneri di urbanizzazione e monetizzazioni**

a) L'Attuatore si impegna a completare la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico di via Benaco, di cui ai mappali 109, 517 e 518, che risulta parzialmente realizzato ma non ancora collaudato positivamente in ragione della presenza di carenze esecutive puntualmente rilevate nel verbale di parziale collaudo del 30 luglio 2020.

Devono ancora essere realizzate da parte del soggetto Attuatore:

1. la sostituzione della pavimentazione esistente in autobloccanti con nuova pavimentazione in premiscelato cementizio tipo Levofloor e cordoli in pietra tipo "Rosso Verona" ogni 2 metri su tutto il marciapiede in fregio a Via Benaco e parzialmente a Via Porto Portese, con l'utilizzo anche di piastre tattilopiantari funzionali all'eliminazione delle barriere architettoniche come previsto dal PEBA del Comune di San Felice del Benaco;

2. la pensilina fermata bus;

3. la messa a dimora di siepe e piante nell'aiuola prevista tra marciapiede in fregio a Via Benaco e stalli parcheggio;

4. la sistemazione dell'area a verde all'incrocio tra Via Benaco e Via Porto Portese e coincidente con il parcheggio mediante nuove piantumazioni, siepe in lato est a separazione dal parcheggio, percorso pedonale in calcestruzzo, illuminazione, parapetto in metallo, fontanella e panchine; l'attraversamento pedonale rialzato su Via Benaco in coincidenza con l'attraversamento a raso esistente prossimo all'ingresso/uscita carraio dotato di specifica illuminazione e cartellonistica.

b) Tali interventi dovranno essere iniziati entro il 1° novembre 2024 e dovranno essere ultimati a regola d'arte sulla base del progetto allegato entro 90 giorni dal loro inizio, nonché dall'eventuale approvazione del progetto esecutivo, ove necessario.

c) L'Amministrazione nominerà allo scopo un collaudatore, i cui costi verranno sostenuti dal soggetto attuatore, chiamato a verificare la correttezza dell'esecuzione del parcheggio e ad effettuare il collaudo definitivo. In ogni caso, in deroga ai termini temporali stabiliti nel precedente punto b), gli stalli di parcheggio e i relativi spazi di manovra, individuati all'interno della perimetrazione linea-punto di colorazione rossa nel progetto allegato, dovranno essere collaudati e resi disponibili alla collettività entro il 30 novembre 2024.

d) I costi di realizzazione del parcheggio ad uso pubblico, pari ad € 256.500,00, verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti dall'Attuatore. Eventuali maggiori importi rispetto al costo ipotizzato resteranno integralmente a carico del soggetto attuatore e non potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

e) Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'Attuatore dovrà documentare puntualmente, mediante trasmissione di copia delle fatture, i costi sostenuti ai fini dell'esecuzione dei lavori per il completamento del parcheggio; costi che saranno verificati, in termini di congruità, dall'Ufficio Tecnico comunale, fermo, in ogni caso, il limite massimo scomputabile di € 256.500,00 di cui al precedente punto d).

f) Fino al completamento e al positivo collaudo del suddetto parcheggio e fino all'integrale completamento di tutte le mitigazioni paesaggistiche e ambientali poste a carico della soggetto attuatore che riguardano o comunque connesse agli edifici A, B, C e D, non potrà essere concesso il certificato di agibilità degli edifici A, B, C e D; inoltre, entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, dovranno essere versate gli oneri di urbanizzazione e le monetizzazioni di cui al successivo punto h), salvo gli oneri relativi ai singoli titoli edilizi che verranno versati di volta in volta al ritiro di detti titoli. Analogamente, fino al completamento di tutte le mitigazioni paesaggistiche e ambientali poste a carico del soggetto attuatore che riguardano o comunque connesse agli edifici F e G, non potrà essere concesso il certificato di agibilità degli edifici F e G. Stesso dicasi per quanto riguarda il singolo edificio E.

g) Ogni altro onere e/o obbligo di cessione dovrà essere monetizzato e versato al Comune.

h) L'importo dovuto al Comune a titolo di monetizzazione delle cessioni e degli oneri di urbanizzazione, calcolato al netto dei costi di realizzazione del parcheggio pubblico (€ 256.500,00) e pari ad € 914.498,00, ovvero pari al valore delle urbanizzazioni previste nella convenzione originaria, è

stato rivalutato secondo l'indice ISTAT con decorrenza della valutazione dall'ordinanza di sospensione dei lavori del 10 settembre 2021, ottenendo così una rivalutazione pari a € 129.858,72. L'importo totale dovuto ammonterebbe quindi, alla data di sottoscrizione della presente convenzione, ad € 1.044.356,72. La somma che, tuttavia, deve essere effettivamente versata dall'Attuatore è pari ad € **774.838,51, alla luce di quanto previsto nel successivo art. 5, lett. b), nel successivo art. 6, lett. b) e nel successivo art. 7, lett. b).**

i) In aggiunta a quanto previsto nel punto h) del presente articolo, in ragione dell'impatto paesaggistico delle nuove quote di imposta degli edifici definite con la presente convenzione, il soggetto Attuatore si obbliga a versare, entro 15 giorni dal rilascio dei titoli edilizi in variante concernenti i fabbricati A, C e D e della compatibilità paesaggistica concernente i fabbricati B ed E, l'importo forfettario onnicomprensivo di € 300.000,00, a titolo di compensazioni urbanistiche e ambientali. In tale importo è da intendersi ricompreso il valore della sanzione paesaggistica che l'Attuatore si obbliga a versare in ragione della compatibilità paesaggistica che richiederà per gli edifici realizzati.

l) Sommano quindi in totale € **1.074.838,51** quale risultante degli importi dovuti a titolo di monetizzazioni, oneri di urbanizzazione e sanzioni paesaggistiche e al netto degli scomputi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate direttamente dall'Attuatore.

#### **Art. 5 – Opere di urbanizzazione: percorso pedonale in fregio a Via Porto Portese**

a) Quale opera di urbanizzazione primaria funzionale anche al comparto, l'Attuatore si impegna a realizzare il percorso pedonale ad uso pubblico in fregio a via Porto Portese, di cui al mappale 2584 (in cessione) e parte al mappale 116 (già pubblico) così come individuato all'interno della perimetrazione tratteggiata di colorazione viola nel Planivolumetrico allegato alla presente convenzione, sulla base del progetto esecutivo che sarà presentato dall'Attuatore, comprensivo di:

1. pavimentazione in premiscelato cementizio tipo Levofloor e cordoli in pietra tipo "Rosso Verona" ogni 2 metri lungo Via Porto Portese a partire a valle da Via degli Oleandri e fin dentro all'uliveto pubblico a monte;
2. fascia verde parallela allo stesso sul fianco ovest e aiuola all'incrocio tra Via Porto Portese e Via degli Oleandri, con la messa a dimora di siepe e di alberature e relativo impianto di irrigazione;
3. parapetto metallico lungo tutto il muro esistente sul fianco ovest;
4. impianto di illuminazione pubblica;
5. arredo urbano (varie panchine e fontanella);

6. caditoie per la raccolta e la rete di smaltimento dell'acqua piovana;
7. scale a superare il dislivello tra lo stesso percorso pedonale e la Via Porto Portese all'altezza dell'attraversamento pedonale poco prima dell'incrocio con Via degli Oleandri;
8. muro di sostegno del terreno dell'uliveto pubblico (di cui al mapp. 116, fg 1), compreso il parapetto metallico perimetrale, per la definizione del percorso pedonale e del piccolo belvedere.

b) La progettazione e la realizzazione del percorso pedonale verranno eseguite in luogo della corresponsione al Comune della rivalutazione monetaria sull'importo dovuto a titolo di monetizzazione delle cessioni e degli oneri di urbanizzazione pari a € 129.858,72 di cui al precedente Art. 4, Lettera h). Eventuali maggiori importi rispetto a tale cifra per la completa e corretta esecuzione delle opere resteranno integralmente a carico dell'Attuatore e non saranno oggetto di scomputo.

c) Il percorso pedonale dovrà essere completato entro 90 giorni dal rilascio dei titoli abilitativi, che sarà onere dell'Attuatore richiedere tempestivamente. Esso sarà soggetto a collaudo da parte di un professionista incaricato dall'Amministrazione e i cui costi rimarranno a carico dell'Attuatore. Non appena superato positivamente il collaudo, l'Attuatore si obbliga a cederlo all'Amministrazione entro 30 giorni, innanzi a notaio scelto dall'Amministrazione ma con costi a carico dell'Attuatore. Nella stessa sede si procederà alla cessione dell'area coincidente con il mappale 2584, fg. 1.

d) Fino al completamento e al positivo collaudo del suddetto percorso pedonale, non potrà essere concesso il certificato di agibilità degli edifici A, B, C, D ed E;

#### **Art. 6 – Opere di urbanizzazione: rotatoria all'incrocio tra via Benaco e via Don Bonetti**

a) Quale opera di urbanizzazione primaria funzionale anche al comparto, l'Attuatore si impegna a realizzare una rotatoria all'incrocio tra via Don Bonetti e via Benaco, sulla base del progetto esecutivo che sarà presentato dall'Attuatore in conformità alla Tavola n. 1 qui allegata, comprensivo dell'illuminazione pubblica, della segnaletica orizzontale e verticale, degli impianti di irrigazione ed elettrico dell'aiuola centrale e del marciapiede pedonale in lato nord di via Benaco, nonché della messa a dimora di tappeto erboso, siepi e piante a completamento delle due opere pubbliche (rotatoria e percorso pedonale).

b) Il costo stimato di progettazione e realizzazione della suddetta rotatoria e del contestuale marciapiede in lato nord di via Benaco è pari ad € 112.854,16, come da computo metrico allegato. Tale importo verrà scomputato dall'importo complessivo dovuto dall'Attuatore all'Amministrazione, secondo quanto stabilito nel precedente art. 4, lett. h). Eventuali maggiori costi di realizzazione della rotatoria, anche se



dovuti a incremento dei prezzi dei materiali e della manodopera o a cause comunque non riferibili all'Attuatore rimarranno a carico di quest'ultimo e non potranno essere scomputati dagli importi dovuti all'Amministrazione.

c) La rotatoria dovrà essere completata, previa messa a disposizione dell'area, entro 90 giorni dal rilascio del relativo titolo abilitativo, che sarà onere dell'Attuatore richiedere tempestivamente entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Essa sarà soggetta a collaudo da parte di un professionista incaricato dall'Amministrazione e i cui costi rimarranno a carico dell'Attuatore.

d) Fino al completamento e al positivo collaudo della suddetta rotatoria, non potrà essere rilasciato il titolo edilizio per la realizzazione degli edifici F e G.

#### **Art. 7 – Opere di urbanizzazione: parcheggio su via degli Oleandri**

a) L'Attuatore si impegna a completare la realizzazione e la cessione della strada e del parcheggio ad uso pubblico di via degli Oleandri, di cui al mappale n. 2586 fg. 1 per una superficie pari a 312 mq.

b) Il costo stimato di progettazione e realizzazione delle suddette opere è pari ad € 26.805,33, come da computo metrico allegato. Tale importo verrà scomputato dall'importo complessivo dovuto dall'Attuatore all'Amministrazione, secondo quanto stabilito nel precedente art. 4, lett. h). Eventuali maggiori costi di realizzazione, anche se dovuti a incremento dei prezzi dei materiali e della manodopera o a cause comunque non riferibili all'Attuatore rimarranno a carico di quest'ultimo e non potranno essere scomputati dagli importi dovuti all'Amministrazione.

c) La strada ed il parcheggio ad uso pubblico di via degli Oleandri dovranno essere completati entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Le opere saranno soggette a collaudo da parte di un professionista incaricato dall'Amministrazione e i cui costi rimarranno a carico dell'Attuatore.

d) Fino al completamento e al positivo collaudo delle suddette opere, non potrà essere concesso il certificato di agibilità degli edifici A, B, C, D ed E;

#### **Art. 8 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale**

a) Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dell'Attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

I. Posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

II. Verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

III. Illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

IV. Allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

b) Tutte le opere relative agli allacciamenti e alle reti tecnologiche interne al comparto richiesti dagli Enti erogatori, soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva (Garda Uno - ENEL - GAS, ecc...), nonché i sottoservizi funzionali al comparto e interni ad esso, verranno realizzati a cura e spese dell' Attuatore secondo le indicazioni dei soggetti concessionari, affidatari o gestori e il loro costo non verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti dall'Attuatore al Comune di San Felice del Benaco per il rilascio del Permesso di Costruire.

c) ) Tutte le opere relative agli allacciamenti e alle reti tecnologiche esterne al comparto richieste dagli Enti erogatori, soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva (Garda Uno - ENEL - GAS, ecc...), nonché i sottoservizi funzionali al comparto, verranno realizzati a cura e spese dell' Attuatore secondo le indicazioni dei soggetti concessionari, affidatari o gestori e il loro costo non verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti dall'Attuatore al Comune di San Felice del Benaco per il rilascio del Permesso di Costruire.

d) Le opere relative agli allacciamenti e alle reti tecnologiche esterne al comparto richiesti dagli Enti erogatori, soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva (Garda Uno - ENEL - GAS, ecc...), una volta ultimate, collaudate e accettate dagli Enti erogatori, verranno cedute dal soggetto Attuatore al Comune entro 30 giorni dalla accettazione da parte degli Enti erogatori.

e) Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici realizzandi.

## **Art. 9 – Proposta irrevocabile di acquisto**

a) Al fine di una migliore distribuzione degli spazi all'interno del comparto, l'Attuatore è interessato ad acquisire dall'Amministrazione comunale l'area identificata catastalmente con il fg. 1, mapp. 2547, 2549, 2551, 2553, 2555.

b) A tal fine, l'Attuatore formula con la presente convenzione una proposta irrevocabile di acquisto di detta area, offrendo un prezzo di € 113.000,00 (diconsi centotredicimila euro). L'offerta è valida e irrevocabile fino al 31 dicembre 2025.

c) Tale area è attualmente disciplinata nel Piano dei Servizi del PGT vigente come “verde pubblico attrezzato”. L’Amministrazione ritiene che tale area non sia strategica, esclusa l’area di ingombro utile alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 6 e come da Planivolumetrico allegato, e avvierà conseguentemente, nel rispetto delle competenze dei propri organi, la procedura di legge per la alienazione della stessa, stabilendo come prezzo a base d’asta l’importo offerto dalla società Bambù, salvo verifica del valore della stessa a mezzo di apposita perizia di stima.

d) La società Bambù conferma l’interesse all’acquisto anche con esclusione dell’area di ingombro utile alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 6 e come da Planivolumetrico allegato e si impegna a partecipare all’asta per l’alienazione dell’area, e in ogni caso ad acquistare l’area al prezzo offerto di € 113.000,00 qualora l’asta dovesse rimanere deserta.

#### **Art. 10 – Garanzia per l’attuazione degli obblighi convenzionali**

a) L’adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione si intende garantito dalla fidejussione N. UR0608842 del 21.05.2018 prestata della soc. ATRADIUS – Agenzia di Bergamo e Brescia in favore dell’allora Attuatore soc. Agrifoglio S.r.l., ed ancora in corso di validità.

b) Tale fidejussione verrà svincolata, anche in modo frazionato, previa presentazione di Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.), redatto dal Direttore dei Lavori incaricato dall’Attuatore, e previo rilascio del verbale di collaudo positivo delle opere di urbanizzazione realizzate, predisposto dal tecnico incaricato dal Comune nel termine di 30 gg. dalla presentazione del C.R.E. Inoltre, essa potrà essere svincolata soltanto ove l’Attuatore abbia integralmente versato le somme dovute a titolo di monetizzazione e di oneri di urbanizzazione (salvo quelle relative ai singoli titoli edilizi) e l’importo pattuito a titolo di compensazioni urbanistiche e ambientali di cui all’art. 4, co. 1, lett. i).

#### **Art. 11 – Carattere vincolante del progetto planivolumetrico presentato e modifiche ammissibili**

a) Le parti, dopo aver discusso il nuovo progetto planivolumetrico, intendono attribuire allo stesso valore definitivo ed imm modificabile, avendo preso atto che mediante tale progetto l’Attuatore recepisce le criticità evidenziate dalla Soprintendenza nel parere negativo di compatibilità paesaggistica del 6 giugno 2023, relativo alle riscontrate difformità nelle quote altimetriche di imposta delle costruzioni.

b) Nel nuovo progetto sono fissati i parametri planivolumetrici degli edifici realizzandi, con particolare riferimento all’area di sedime degli edifici e degli accessori (piscine, garages, ecc ...), alle quote d’imposta del piano terra e dell’intradosso dell’imposta dell’ultimo solaio piano di copertura degli edifici e degli accessori, alla tipologia delle coperture, secondo le modifiche progettuali già ammesse dall’Amministrazione a fronte della presentazione della Scia n. 6/2021.

c) Per tale ragione, salvo quanto previsto dai successivi commi d) e e), non risulta possibile effettuare alcuna modificazione planivolumetrica progettuale dei parametri e dei dati riportati nel precedente punto b) sulla scorta di semplice titolo edilizio e senza previa variante al Piano Attuativo.

d) Ai fini di un miglior impatto ambientale e paesaggistico, in parziale variante a quanto previsto, sarà eventualmente valutabile la realizzazione dei garages interrati dell'edificio D direttamente sotto l'area di sedime dello stesso edificio anziché nell'area fuori sedime come individuata nel Planivolumetrico allegato alla presente convenzione.

e) Per il resto, le uniche modificazioni possibili ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/2005 attengono a dettagli esecutivi e di finitura.

f) Per quanto riguarda le quote delle aree pertinenziali e la conformazione dei giardini privati nonché delle aree comuni interne al comparto, già rappresentati in linea di massima nel progetto planivolumetrico allegato, essi saranno precisati in via definitiva nel progetto esecutivo sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 12 – Titoli edilizi**

a) Il Comune di San Felice del Benaco presterà la sua collaborazione al rilascio dei titoli edilizi coerenti con quanto previsto nell'allegato progettuale, anche con riferimento al procedimento di compatibilità paesaggistica che dovrà essere posto in essere dall'Attuatore con riferimento agli edifici già realizzati e non conformi ai titoli rilasciati.

b) Resta in ogni caso ferma la competenza della Soprintendenza al rilascio del parere vincolante ex artt. 146 e 167 D.lgs. n. 42/2004, senza che l'Attuatore possa avanzare alcuna contestazione o richiesta risarcitoria in caso di mancato rilascio da parte della Soprintendenza dei pareri suddetti.

#### **Art. 13 – Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, riguardanti la stipula, la registrazione e la trascrizione della presente convenzione, nonché gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, sono a carico esclusivo dell'Attuatore.

#### **Art. 14 – Contenziosi pendenti**

Tutti i contenziosi pendenti innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – Sezione di Brescia verranno abbandonati a spese compensate, con rinuncia delle parti ad avanzare richieste indennitarie o risarcitorie di alcun genere in relazione a tutte le vicende, nessuna esclusa, riguardanti la convenzione vigente.

#### **Art. 15 – Termine di validità della convenzione**

La presente convenzione ha validità 8 anni dalla sua sottoscrizione. Entro tale termine dovranno essere completati tutti le urbanizzazioni previste.

Il pagamento degli oneri e delle monetizzazioni previsti dall'art. 4 dovrà avvenire entro 60 giorni dalla sottoscrizione della convenzione. In mancanza del pagamento, non potranno essere rilasciati certificati di agibilità degli edifici in corso di costruzione.

**Allegati:**

**Tavola n. 1 Planivolumetrico**

**Computo metrico parcheggio via degli Oleandri**

**Computo metrico rotonda e percorso ciclopedonale su via Benaco**

**Computo metrico percorso pedonale su via Porto Portese**

**Istanza di variante al piano attuativo con offerta irrevocabile di acquisto**

**Parere Soprintendenza**