

Decreto nr. 248 del 19/03/2025

OGGETTO: PRESA ATTO CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA EDIFICATORIO INERENTE AL SECONDO STRALCIO FUNZIONALE AUTONOMO DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AUTR 1 - MEZZOCOLLE - EX ATR-C1' DISCIPLINATO DALL'ART. 32.14.1 DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE, INERENTE ALLE AREE SITE IN DESENZANO DEL GARDA, VIA MEZZOCOLLE (FG. 18, MAPP. 411 PARTE - 417 - 418 - 415 - 416)

PREMESSO che:

- con la D.G.R. n. XI/6426 del 23/05/2022 ad oggetto “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza PNRR - Missione 6 component 1 e component 2 e PNC – approvazione del piano operativo regionale (POR) e contestuale individuazione degli interventi, con ripartizione delle corrispondenti quote di finanziamento PNRR/PNC - individuazione dei soggetti attuatori esterni”, si individua tra le iniziative Missione 6 Component 1: “*reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale dell'ASST Del Garda*” - Casa di Comunità di Desenzano per l'importo complessivo di € 2.600.000 il cui CUP è D11B21005780001;
- il R.U.P. ha provveduto a presentare istanza di adesione al Fondo per l'avvio di opere indifferibili di cui all'art. 26 c. 7 del D.L. 50/2022 le cui risorse sono state assegnate con decreto del Ragioniere dello Stato n. 160 del 18/11/2022 e approvate con decreto del Ragioniere dello Stato n. 52 del 02/03/2023 per risorse aggiuntive pari ad € 340.000,00 in riferimento alla Casa di Comunità di Desenzano del Garda, aggiornando in questo modo il quadro tecnico economico a € 2.940.000;
- nel Programma triennale delle opere pubbliche 2022/2024 dell'ASST del Garda, aggiornato con delibera del D.G. n. 937 del 29/12/2022, è prevista la realizzazione della Casa di Comunità di Desenzano, presso un'area, di proprietà dell'A.S.S.T. stessa, sita in via Mezzocolle, Desenzano del Garda;

PRESO ATTO che:

- con deliberazione della Giunta comunale di Desenzano del Garda n. 161 del 06/07/2021 di adozione e deliberazione della Giunta comunale n. 205 del 17/07/2021 di approvazione, è stata data attuazione al Piano Attuativo denominato “AMBITO URBANO AUTR 1” prevedendo una sua attuazione mediante la realizzazione di tre stralci funzionali indipendenti;
- in data 01/03/2023 prot. 13.454 l'ASST attuatrice, ha depositato in modalità informatica al Protocollo Generale del Comune e successivamente integrato come da ultima documentazione in data 13/06/2024 prot. 37.266, coerentemente con le previsioni di cui alle Deliberazioni di Giunta Comunale di adozione e approvazione, la domanda di approvazione del Secondo Stralcio Funzionale dell'“AMBITO URBANO AUTR 1”, finalizzato alla realizzazione di una nuova casa di Comunità – intervento finanziato *dall'Unione Europea Next Generation EU*;
- la struttura sanitaria finalizzata alla realizzazione della Nuova Casa della Comunità, è riconducibile alla destinazione d'uso indicata all'art. 25 della N.T.A. e la consistenza di detta struttura, così come definito nel citato articolo, può computarsi come standard, generando pertanto uno standard pari al 100% della slp della struttura di progetto;
- con deliberazione della Giunta comunale di Desenzano del Garda n. 236 del 18/06/2024, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il piano attuativo denominato “AUTR 1” Secondo Stralcio – sito in Via Mezzocolle – Proponente AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE DEL GARDA – ASST del Garda, con sede in Desenzano del Garda, Via Monte Croce 1, C.F. e P.IVA 03775660982;
- con deliberazione della Giunta comunale di Desenzano del Garda n. 282 del 30/07/2024, esecutiva ai

sensi di legge, è stato adottato definitivamente il piano attuativo denominato “AUTR 1” Secondo Stralcio sito in Via Mezzocolle – Proponente AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE DEL GARDA – ASST del Garda, con sede in Desenzano del Garda, Via Monte Croce 1, C.F. e P.IVA 03775660982, individuato catastalmente al N.C.T.R. dai mappali 411 parte – 417 – 418 – 415 – 416 del foglio 18, dando atto che non sono state presentate osservazioni da parte di terzi nei confronti del Piano stesso;

EVIDENZIATO che al fine di dare attuazione al Piano attuativo delle aree site in via Mezzocolle di proprietà dell'ASST del Garda, si è reso necessario procedere alla stipula di una convenzione urbanistica tra il Comune di Desenzano del Garda e l'ASST del Garda che disciplini tra l'altro gli oneri a carico, come meglio definiti nel testo convenzionale allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1 composto da n. 32 pagine);

CONSIDERATO che la convenzione di cui al punto precedente è stata sottoscritta in data 05/08/2024 con atto pubblico notarile, con oneri a carico dell'ASST del Garda e che è stato individuato quale ufficiale rogante il notaio Mario Mistretta con studio in Via Malta 7/C 25124 Brescia C.F.: MST MRA 50P25 I 829V;

DATO ATTO che la documentazione istruttoria completa è conservata presso la S.C. Ufficio Tecnico dell'ASST del Garda;

VISTA l'istruttoria compiuta dal Responsabile del procedimento, Ing. Paolo Carta, che ai sensi del Capo II della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni e integrazioni, ne attesta la completezza;

VISTA la proposta del Direttore della S.C. Ufficio Tecnico, Ing. Paolo Carta, che attesta la regolarità tecnica e la legittimità del presente provvedimento;

VISTA l'attestazione del Direttore S.C. Bilancio e Rendicontazione in ordine alla regolarità contabile;

ACQUISITI i pareri favorevoli in merito espressi dal Direttore Sanitario, dal Direttore Socio Sanitario e dal Direttore Amministrativo, il Direttore Generale

DECRETA

Per i motivi in premessa indicati:

1. di prendere atto della Deliberazione n. 282 del 30/07/2024 della Giunta Comunale di Desenzano del Garda, esecutiva ai sensi di legge, che adotta definitivamente il piano attuativo denominato “AUTR 1” Secondo Stralcio sito in Via Mezzocolle, individuato catastalmente al N.C.T.R. dai mappali 411 parte – 417 – 418 – 415 – 416 del foglio 18, dando atto che non sono state presentate osservazioni da parte di terzi nei confronti del Piano stesso;
2. di prendere atto della convenzione urbanistica tra Comune di Desenzano e l'ASST del Garda che disciplina le modalità attuative del suddetto Piano Attuativo, sottoscritta in data 05/08/2024 con atto pubblico notarile- ufficiale rogante il notaio Mario Mistretta-con oneri a carico dell'ASST del Garda, come disciplinato nel testo convenzionale approvato dalla Giunta Comunale, allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1 composto da n. 32 pagine);
3. di procedere alla liquidazione degli oneri al notaio Mario Mistretta con studio in Via Malta 7/C 25124 Brescia C.F.: MST MRA 50P25 I 829V per un impegno di spesa pari a totali € 2.500,00 (comprensivi di IVA al 22% e Spese art. 15 D.P.R. 633/72);
4. di dare atto che il costo derivante dal presente provvedimento per la prestazione notarile, quantificato in omnicomprendivi €2.500,00, verrà registrato nella contabilità aziendale del 2025 al conto “prestazioni notarili” codice 13.20.001.021 ed al budget territoriale 1320001021/TE2 /P2500395;

5. di dare mandato alla S.C. Ufficio Tecnico per la comunicazione del presente provvedimento a tutti i Servizi e/o Strutture aziendali interessate, per i successivi adempimenti di competenza;
6. di dare atto che il presente provvedimento è sottoposto al controllo del Collegio Sindacale, in conformità ai contenuti dell'art. 3-ter del D.Lgs. n. 502/1992 e ss.mm.ii. e dell'art. 12, comma 14, della L.R. 33/2009;
7. di disporre, a cura della S.C. Affari Generali e Legali, la pubblicazione all'Albo pretorio on-line dell'ASST del Garda– ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L.R. n. 33/2009, e dell'art. 32 della L. n. 69/2009, ed in conformità alle disposizioni ed ai provvedimenti nazionali e comunitari in materia di protezione dei dati personali.

Firmato digitalmente dal
DIRETTORE GENERALE
(Dr.ssa Roberta Chiesa)

Nominata con D.G.R. n. XII/1635 del 21/12/2023

Esprimono parere favorevole:

Direttore Amministrativo – Dott. Piero Canino
Direttore Sanitario – Dr. Pietro Imbrogno
Direttore Sociosanitario – Dott. Paolo Schiavini

Repertorio n. _____ Raccolta n. _____

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE
DEL PROGRAMMA EDIFICATORIO INERENTE AL SECONDO
STRALCIO FUNZIONALE AUTONOMO DEL PIANO
ATTUATIVO DENOMINATO "AUTR 1 - MEZZOCOLLE - EX
ATR-C1'**

DISCIPLINATO DALL'ART. 32.14.1 DELLE N.T.A. DEL PIANO
DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE, INERENTE ALLE AREE SITE
IN DESENZANO DEL GARDA, VIA MEZZOCOLLE, DI
PROPRIETA' DELLA AZIENDA SOCIO SANITARIA
TERRITORIALE DEL GARDA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno _____ del mese di

(_____.__.2023)

in _____ (BS), via _____ n. ____ presso il mio
studio, avanti a me Dott. _____, Notaio in _____ (BS),
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Brescia, sono comparsi:

da una parte

il COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

di seguito, per brevità, anche solo il 'COMUNE'

con sede in 25015 Desenzano del Garda (BS), via Carducci n. 4, C.F.
00575230172 e P. IVA 00571140987, qui rappresentato dal **Geom.**
Luigi Rossi, nato a Desenzano del Garda (BS) il 16/09/1959,
domiciliato per la carica presso la sede istituzionale dell'Ente, nella

sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio dell'Area Servizi al Territorio del 'COMUNE' a far data dal 1° giugno 2019 e fino alla fine del mandato amministrativo, investito dei poteri occorrenti a quanto *infra* giusto decreto dirigenziale n. 71 del 03/06/2019, e autorizzato alla firma giusta deliberazione di G.C. n. _____ in data _____, che in copie certificate conformi agli originali si allegano alla presente Convenzione sotto le lettere "A-B",

dall'altra parte

la AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE DEL GARDA

di seguito, per brevità, anche solo la "ASST ATTUATRICE"

con sede in 25015 Desenzano del Garda (BS), località Montecroce, C.F. e P.IVA 03775660982, in persona del Direttore Generale, in quanto tale, legale rappresentante *pro tempore*, **Dott.ssa Roberta Chiesa**, nata a Bergamo (BG), in data 30/05/1962, C.F. CHSRRT62E70A794H, nominata con [deliberazione della Giunta regionale n. XII/1635 del 21/12/2023](#), recepita con decreto n. 1 del 3/01/2024, documenti che si allegano al presente atto sotto le lettere "C-D", domiciliata per la carica presso la sede istituzionale dell'Azienda,

di seguito, per brevità anche solo le 'PARTI' o i 'COMPARENTI'

*** **

I 'COMPARENTI', della cui identità personale io Notaio sono certo, nel dispensarmi dalla lettura di ogni e qualsiasi allegato alla presente convenzione, di cui dichiarano di aver già prima d'ora preso esatta contezza,

PREMESSO CHE

1. - l'area interessata dalla presente convenzione urbanistica attuativa (di seguito, la 'CONVENZIONE'), ubicata nel territorio del Comune di Desenzano del Garda (BS), in via Mezzocolle, di proprietà esclusiva della 'ASST ATTUATRICE', ha una superficie pari a **mq. 6.865,00** ed è catastalmente censita al **Foglio 18 del N.C.T.R. dai mappali 411 parte - 417 - 418 - 415 - 416 (ex mappali 255 parte Fig. 18) del Foglio 18;**

2. - l'area medesima è pervenuta nella titolarità e disponibilità della 'ASST ATTUATRICE' in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi: decreto della Regione Lombardia, Direzione Generale Welfare n. 11966 del 31 dicembre 2015 (Identificativo Atto n. 782); decreto della Regione Lombardia Direzione Generale Welfare n. 5206 del 7 giugno 2016 (Identificativo Atto n. 351), seguito dal decreto della Regione Lombardia Direzione Generale Welfare n. 6632 dell'8 luglio 2016 (Identificativo Atto n. 6632) con il quale si rettifica l'allegato al decreto n. 5206; documenti questi che, in copia certificata conforme all'originale, si allegano al presente atto *sub* lettere "E-G";

3. - il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Desenzano del Garda classifica l'area come come 'Ambito Residenziale a media densità', inserendola altresì tra gli 'Ambiti soggetti a previsioni specifiche', disciplinati dall'articolo 32.14.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) del medesimo PGT; l'ambito, che ricomprende l'area in questione, ha un'estensione complessiva di **mq. 23.448,00**, è anch'esso di proprietà della 'ASST ATTUATRICE' ed è specificamente perimetrato dal PGT come 'AUTR1 Mezzocolle ex ATR-C1' (di seguito, 'AUTR1');

4. - il medesimo articolo 32.14.1 delle NTA, subordina l'edificazione e/o comunque la trasformazione urbanistica dell'AUTR1' alla previa approvazione di un piano attuativo, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle destinazioni funzionali indicate nella tabella riportata in calce alla norma tecnica attuativa citata; detta tabella prevede la possibilità di quivi realizzare "... infrastrutture (poliambulatori o altro) connesse al presidio ospedaliero di Desenzano del Garda ...", precisando altresì che "... all'interno della potenzialità massima derivante dall'indice, è consentita la delocalizzazione per la quota afferente le potenzialità insediative destinate a attrezzatura sanitarie anche nell'area dell'ospedale secondo le osservanze di zona ...";

5. - sempre l'articolo 32.14.1 delle NTA stabilisce che l'attuazione dell'AUTR1' avvenga nel rispetto dei seguenti indici e parametri edificatori:

- 1) superficie territoriale: mq. 23.448,00;
- 2) indice di PGT: 0,75 mc/mq;
- 3) volume residenziale: mc. 17.586,00 (mq 23.448,00 x 0,75 mc/mq);
- 4) superficie lorda di piano residenziale: mq. 5.862,00 (mc 17.586,00 : h virt. 3,00);
- 5) abitanti stimati da P.G.T.: 100,49 (mc 17.586,00 : 175 mc./ab.);
- 6) dotazioni di servizi minime: mq. 4.019,66 (100,49 abit. x 40 mq./ab.);
- 7) dotazione di servizi da reperire *in loco*: mq. 1.004,91 (100,49 abit. x 10 mq./ab.);
- 8) dotazione di servizi di possibile monetizzazione: mq. 3.014,74

(100,49 abit. x 30 mq./ab.);

9) altezza massima: mt. 10,00;

10) rapporto di copertura: 0,50 mq/mq;

11) indice drenante: 30%;

6. - l'edificazione della più vasta area perimetrata come 'AUTR1' è declinabile in 3 (tre) lotti funzionali autonomi, idonei a consentire la realizzazione di progetti di edificazione e urbanizzazione tra loro distinti e non dipendenti;

7. - quanto alle destinazioni funzionali insediabili nell'"AUTR1", l'art. 32 delle NTA del PGT (dedicato agli "Ambiti residenziali a media densità" in cui è inserito il presente ambito attuativo), e segnatamente l'art. 32.2 delle medesime NTA (dedicato alle "Destinazioni" insediabili entro tali Ambiti di PGT), ammettono, nella misura del 100%, le seguenti funzioni:

a. **servizi pubblici di livello comunale "SPd"**, definiti dall'articolo 25 delle NTA come segue: "*SPd - Servizi pubblici di livello comunale - Essi comprendono le attrezzature di interesse culturale, sociale, amministrativo, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici o di uso pubblico gli insediamenti residenziali commerciali, direzionali, produttivi ed alberghi. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale*";

b. **attrezzature pubbliche d'interesse generale "SPe"**, definite dall'articolo 25 delle NTA come segue: "*SPe - attrezzature pubbliche d'interesse generale - Sono le strutture destinate agli ospedali ed ai*

parchi territoriali. Dette aree possono computarsi come *standard aggiuntivi*, necessari all'organica dotazione di standard relativa alla capacità insediativa teorica del comune";

8. - l'area medesima non è interessata da vincoli paesaggistici ex d. lgs. n. 42/2004, e non è ricompresa entro il perimetro di parchi e/o riserve naturali e/o ambientali; neppure risultano ivi presenti siti di interesse archeologico tutelati ex d. lgs. n. 42/2004, come pure non gravano sull'area vincoli idrogeologici, né fasce di tutela assoluta e/o di rispetto ex d. lgs. n. 152/2006 e ss. mm. e ii.;

CONSIDERATO CHE

9. - avendo ritenuto la 'ASST ATTUATRICE' di dar corso all'edificazione e/o all'urbanizzazione del primo lotto funzionale autonomo, con estensione pari a mq. 10.905,00, in attuazione dell'ATRU1, per ivi insediare un *Centro Socio-Sanitario Polifunzionale d'eccellenza* - dedicato al trattamento delle patologie e dei disagi psichici e/o psicologici -, ed essendosi altresì la 'Fondazione Renato e Damiana Abrami Onlus' resasi disponibile a finanziare e realizzare tale intervento, la 'ASST ATTUATRICE' e la suddetta Fondazione esecutrice hanno congiuntamente depositato, in modalità telematica, al Protocollo generale del 'COMUNE', in data 18/06/2021 (Prot. n. 33.174 - 33.175 - 33.178), integrata in data 29/06/2021 (Prot. n. 34.966), in data 05/07/2021 (Prot. n. 36.109 e n. 36.147), e in data 06/07/2021 (Prot. n. 36.356), domanda di approvazione di piano attuativo (di seguito, il 'PA'); tale progetto di PA, descritto nella documentazione acquisita al Protocollo comunale, pur avendo specificamente a oggetto

l'edificazione del primo stralcio funzionale autonomo, si estende invero al programma di attuazione dell'intero "AMBITO URBANO AUTR 1", recando indicazioni circa i parametrici e gli indici di PGT inerenti anche al secondo e al terzo stralcio funzionale autonomo;

10. - l'area interessata dal più vasto progetto di 'PA' ha la seguente consistenza come desumibile dalla originaria convenzione stipulata in data 18/11/2021 relativa al primo stralcio:

- Foglio 18, mappale 255, superficie catastale mq 22.450,00;
- Foglio 18, mappale 256, superficie catastale mq. 2.000,00 di cui circa mq. 1.000,00 inseriti all'interno del piano attuativo;
- superficie complessiva inserita all'interno del comparto, mq 23.448,00;

11. - negli elaborati del progetto di PA, prevalentemente focalizzato sull'attuazione del primo stralcio funzionale, ma comunque esteso all'intero Ambito di PGT, si ribadiva che l'attuazione dell'ambito 'AUTR1' sarebbe avvenuta per il tramite di **tre stralci funzionali autonomi e indipendenti**, e che il programma di trasformazione urbanistico/edilizia proposto dalla 'ASST ATTUATRICE' e dalla Fondazione, pur essendo all'intero ambito 'AUTR1' di PGT, avrebbe, nel dettaglio, riguardato l'attuazione e l'urbanizzazione del 1° stralcio funzionale, e quindi la realizzazione del nuovo Centro Socio-Sanitario Polifunzionale di cui sopra;

RILEVATO CHE

12. - con deliberazione di G.C. n. 161 del 06/07/2021, il 'COMUNE' ha adottato il suddetto progetto di 'PA' denominato "AMBITO

URBANO AUTR1”;

13. - il 'PA' adottato prevede i seguenti parametri:

✓ superficie complessiva di comparto Mq . 23.448,00 così articolata:

- mq . 10.905,00 (1° Stralcio);

- mq . 6.865,00 (2° Stralcio);

- mq . 5.678,00 (3° Stralcio);

✓ volume realizzabile di PGT: mq 23.448,00 x 0,75 mc/mq = mc 17.586,00, di cui:

- mq 10.905,00 x 0,75 = mc 8.179,00 (1° Stralcio);

- mq 6.865,00 x 0,75 = mc 5.148,75 (2° Stralcio);

- mq 5.678,00 x 0,75 = mc 4.259,00 (3° Stralcio);

✓ superficie lorda di pavimentazione (SLP) realizzabile di PGT mq 5.862,00 (17.586,00 : 3,00), di cui:

- mq. 2.726,00 (1° Stralcio);

- mq. 1.716,25 (2° Stralcio);

- mq. 1.420,00 (3° Stralcio);

14. - nella deliberazione giuntale di adozione del PA, si evidenzia che il Centro Socio-Sanitario Polifunzionale oggetto del primo stralcio funzionale autonomo, avente una superficie lorda di pavimento pari a mq. 2.726,00, destinata a ospitare *strutture sanitarie di pubblica utilità*, è compendiabile tra le attrezzature identificate dall'articolo 25 della NTA con la dicitura '*SPe - Attrezzature pubbliche di interesse generale*', e che l'intervento può essere, per l'effetto, **computato come standard urbanistico aggiuntivo**;

15. - per le suddette ragioni, nella deliberazione giuntale di adozione

del 'PA' si dà atto altresì che, trattandosi di *“opera di interesse generale realizzata da ente istituzionalmente competente ...”*, l'intervento è *“... esente dalla quantificazione del contributo di costruzione ...”*; tali previsioni risultano perfettamente coerenti con quanto esposto nel parere di attuabilità dell'intervento tramite PA, espresso dal Responsabile dell'Area Servizi al Territorio - Settore Urbanistica e Territorio, con nota del 15.01.2021, indirizzata al Sindaco del Comune di Desenzano;

16. - in esito al procedimento di cui all'articolo 14 della l.r. Lombardia n. 12/2005, il 'COMUNE', non essendo pervenute nei termini di legge osservazioni e/od opposizioni, ha **infine approvato, con deliberazione di G.C. n. 205 del 17/08/2021, il PA;**

17. - conseguentemente, in data 18/11/2021, il 'COMUNE' e la 'ASST ATTUATRICE' hanno stipulato la convenzione per l'attuazione del Piano attuativo dell'"AUTR1", a rogito Notaio Dr. Marianna Rega di Calcinato (BS), Rep. n. 56260, Racc. n. 23114, trascritta in Brescia in data 24/11/2021 al n. 55818 di R.G. e al n. 37198 di RP;

18. - nell'ambito della citata convenzione, le 'PARTI' hanno ribadito che:

✓ *“... la natura e la destinazione funzionale dell'opera consentono di escludere l'applicabilità tanto di alcuna monetizzazione e/o cessione di standard urbanistici quanto di alcun costo di costruzione ...”* (§ 12, lettera f, delle premesse della convenzione);

✓ *“... la presente convenzione attua e regola esclusivamente le modalità di attuazione del Lotto funzionale autonomo n. 1. ...”*, mentre *“... i*

Lotti n. 2 e 3, saranno oggetto di ulteriore stralcio e verranno disciplinati con separate convenzioni ..." (articolo 1, comma 7, della convenzione);

✓ *"... il carattere autonomo e funzionale dei lotti oggetto di stralcio, determina la loro indipendenza attuativa, così che la mancata o tardiva o incompleta attuazione di uno o più di essi non interferisce né condiziona l'attuazione degli altri che siano, invece, compiutamente realizzati ..."* (articolo 1, comma 8);

19. - all'articolo 1, comma 11, della richiamata convenzione inerente al 'primo stralcio' funzionale autonomo dell'"AUTRI", sono comunque riportati, per completezza, i seguenti 'parametri urbanistici generali' inerenti al 'secondo stralcio' funzionale autonomo del medesimo ambito di PGT:

- superficie territoriale: 6.865,00 mq;
- destinazione urbanistica: sanitaria/residenziale;
- Slp massima: 1.716,25 mq;
- volume massimo (considerate una altezza teorica di 3 mt):
5.148,75 mc;
- altezza massima: 2/3 piani;
- distanze dai confini: 5,00 mt;
- distanze da strade: 5,00 mt;
- distanze tra fabbricati: 10 mt oppure come da piano attuativo;
- distanze da parcheggi/movim da confine: 0;
- superficie coperta massima: 50,00 %;
- permeabilità minima: 30%;

20. - relativamente agli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, nonché agli **standard urbanistici**, le 'PARTI', nella citata convenzione, stabilivano che "*... non sono dovuti oneri di urbanizzazione secondaria in quanto tutte le opere realizzate sono totalmente a destinazione sanitaria e servizi di interesse pubblico e sono pertanto quantificabili come standard urbanistici ...*" (articolo 9);

EVIDENZIATO CHE

21. - l'edificazione del nuovo Centro Socio-Sanitario Polifunzionale e delle annesse urbanizzazioni in attuazione del primo lotto e/o stralcio funzionale autonomo del 'PA' è attualmente in fase di ultimazione;

22. - è intenzione della 'ASST ATTUATRICE' dare ora corso all'urbanizzazione e all'edificazione del secondo stralcio e/o lotto funzionale autonomo del PA, di cui al precedente §, e, per l'effetto, realizzare sulla porzione di 'AUTR1' identificata dai mappali 411 parte - 417 - 418 - 415 - 416 (ex mappali 255 parte Fg. 18) del Foglio 18 del NCTR, con estensione pari a 6.865,00 mq, una **nuova Casa di Comunità** (di seguito, anche solo CdC), con il concorso finanziario dell'Unione Europea (Next Generation EU);

23. - in tale prospettiva, la 'ASST ATTUATRICE', in data 01/03/2023, ha trasmesso, in modalità telematica, al Protocollo generale del 'COMUNE' (n. Prot. 13.454), e successivamente integrato come da ultima documentazione in data 13/06/2024 prot. 37.266 coerentemente con le previsioni di cui alle sopra richiamate **deliberazioni di Giunta comunale recanti l'adozione e**

l'approvazione del PA, istanza di approvazione del progetto

definitivo inerente al 'Secondo Stralcio Funzionale' dell' "AMBITO

URBANO AUTR 1" (di seguito, anche solo il 'SECONDO STRALCIO');

tale progetto ha, come sopra evidenziato, a oggetto la realizzazione di

una **nuova CdC**, nell'ottica di potenziamento dell'assistenza sanitaria

prevista dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);

24. - il **progetto di 'SECONDO STRALCIO'** prevede che la nuova CdC si

sviluppi architettonicamente su un unico piano fuori terra, destinato a

ospitare *ambulatori medici e studi infermieristici*, oltre a un locale

per la *scelta/revoca del medico* e una *sala per riunioni e incontri*, anche

formativi; la progettazione delle aree esterne prevede inoltre la

realizzazione di una **zona destinata a parcheggi e ingressi**, ad **aree di**

sosta per carico e scarico, oltre ad **aree verdi**;

25. - in coerenza con i parametri generali di cui all'art. 32.14.1 delle

NTA del PdR del PGT vigente ("Ambiti soggetti a previsioni

specifiche"), il progetto attuativo del 'SECONDO STRALCIO', come

descritto negli elaborati acquisiti al n. 37.266 del Protocollo generale

comunale in data 13/06/2024, in coerenza con quanto già previsto dal

'PA' e dall'accessoria convenzione (cfr. l'articolo 1, comma 11, della

convenzione medesima), prevede il seguente dimensionamento:

1) superficie secondo stralcio funzionale: mq. 6.865,00;

2) indice di PGT: 0,75 mc/mq;

3) volumetria realizzabile: mc 5.148,75 (mq 6.865 x 0,75 mc/mq);

4) volumetria di progetto: mc 3.266,45 < mc 5.148,75;

5) superficie lorda di piano realizzabile: mq 1.716,25 (mc 5.148,75 : h

virt. 3,00 m);

6) superficie lorda di piano di progetto: mq 960,72 (mc 3.266,45 : h virt. 3,00 m);

7) superficie coperta realizzabile: 50% Sup. Stralcio = mq 3.432,50 (mq 6.865,00 x 0,50);

8) superficie coperta di progetto: mq 960,72;

9) altezza massima realizzabile: mt. 10,00;

10) altezza massima di progetto: mt. 5,10;

11) indice drenante 30% della superficie stralcio = mq 2.059,50 (mq 6.865 x 30%);

12) indice drenante di progetto: mq 2.332,16;

13) superficie a parcheggio realizzabile: minimo 1mq/10mc = mq 326,65;

14) superficie a parcheggio di progetto: 1395,28 mq., (in luogo dei 571,26 mq. originariamente previsti, per effetto di quanto concordato dalle 'PARTI' in sede di definizione dei contenuti della presente convenzione);

26. - le 'PARTI' convengono che la struttura sanitaria oggetto del 'SECONDO STRALCIO' è, come già stabilito per il Centro Socio-Sanitario di cui al 'PRIMO STRALCIO', urbanisticamente classificabile come servizio pubblico di interesse generale e/o collettivo ed è, segnatamente, **riconducibile alla destinazione d'uso "SPe - Attrezzature pubbliche di interesse generale"** di cui all'articolo 25 della NTA del PdR del PGT vigente; sicché, la 'PARTI' condividono che la consistenza di tale struttura, così come definita nel citato

articolo 25 delle predette NTA, **sia computata come standard di PGT**,
e generi quindi uno standard urbanistico pari al 100% della SLP di
progetto;

27. - per suo canto, la 'ASST ATTUATRICE' dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, e garantisce inoltre che le aree di proprietà sono libere da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, da vincoli e/o oneri di qualsiasi natura, che ne possano diminuire e/o impedire un'utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente atto convenzionale, e quindi al progetto di 'SECONDO STRALCIO';

28. - in sede di condivisione definitiva del testo della 'CONVENZIONE' , le 'PARTI' hanno concordato la necessità di efficientare e migliorare il progetto originario, implementando e migliorando i collegamenti viabilistici interni ed esterni al *sub-comparto*; in particolare, le 'PARTI', in puntuale e lenticolare modifica al progetto originario individuato , prevedendo una soluzione in conformità al frazionamento che risulta allegato al progetto in oggetto che prevede:

- l'ampliamento della zona destinata a parcheggio (avente un'originaria estensione di 571,26 mq.), al fine di ottenere una superficie complessiva di 1.395,28 mq., come indicato negli elaborati di progetto, e, in particolare, nella tavola Parametri Urbanistici "C010-22_PD_d_EA_11_R2_ParUrb";

- la 'ASST ATTUATRICE' cede al 'COMUNE':

- la porzione di area catastalmente identificata dai mappali nn. 416 - 418 - 413 - 420 - 415 - 412 - 419 del foglio n. 18 del NCT,

con estensione catastale pari a 2.358,00 mq, destinata a strada di collegamento e sue pertinenze tra il parcheggio della Stazione ferroviaria di via Masaccio e il parcheggio della nuova struttura (come meglio indicata nella tavola di frazionamento allegata identificata dal codice C010-22_PD_d_EA_12_R0_TavFraz), passando per la rotonda di via Mezzocolle, posta al di sotto del cavalcavia ferroviario;

- l'area oggetto di cessione a strada, come sopra catastalmente descritta, è comprensiva di una specifica zona che verrà successivamente adibita a pista ciclopedonale e a marciapiede, e comprende inoltre la porzione di area dove alloggiavano i contatori del gas metano.

29. - Resta inteso che saranno in capo al 'COMUNE':

- gli oneri di gestione e/o cura e/o manutenzione delle aree cedute di cui al § che precede, come pure i costi, le spese e gli oneri, comunque denominati, conseguenti agli interventi di adeguamento e/o di ampliamento del citato collegamento viabilistico, che il 'Comune' intendesse eventualmente attuare;
- i costi e gli oneri, comunque denominati, per la realizzazione, la gestione e la manutenzione dei marciapiedi e della pista ciclopedonale, laddove tali opere venissero realizzate sulle aree di cui al punto che precede.

Resta altresì inteso che, per le ragioni già ampiamente evidenziate ai §§ 18.- e 20.- che precedono, la cessione al 'COMUNE' delle suddette aree, non costituisce cessione di area a *standard*

urbanistico, neppure aggiuntivo, ma è il frutto di una scelta tecnica migliorativa e/o di efficientamento delle originarie previsioni progettuali in punto di viabilità e di parcheggi.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CONSIDERATO

ED EVIDENZIATO,

le 'PARTI', come in epigrafe costituite e rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1 - Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (di seguito, anche solo la 'CONVENZIONE').

1.2 - Gli elaborati di riferimento, sia normativi, sia descrittivi sia grafici e/o cartografici, che anch'essi formano parte integrante e sostanziale della 'CONVENZIONE', sono stati regolarmente acquisiti al Protocollo generale comunale e sono tutti depositati e consultabili presso l'Ufficio tecnico 'COMUNE'.

1.3 - La 'CONVENZIONE' ha per oggetto la definizione dei rapporti e degli obblighi tra il 'COMUNE' e la 'ASST ATTUATRICE', ai fini della realizzazione dell'intervento inerente al 'SECONDO STRALCIO'.

1.4 - Le 'PARTI' danno atto che il progetto di 'SECONDO STRALCIO', già previsto dal 'PA' adottato con deliberazione di G.C. n. 161 del 6.07.2021 e approvato con deliberazione di G.C. n. 205 del 17.08.2021, è stato, a sua volta, adottato dal 'COMUNE' con deliberazione di G.C. n. ____ in data _____ e definitivamente approvato, in esito al procedimento disciplinato dall'articolo 14 della l.r. Lombardia n. 12/2005, con deliberazione di G.C. n. _____ in data _____;

1.5 - Le 'PARTI' danno altresì atto che il progetto inerente al 'SECONDO STRALCIO' è conforme alle previsioni del PGT vigente, e che gli interventi dal medesimo programmati saranno realizzati alle condizioni stabilite dalla 'CONVENZIONE', e saranno conformi alle previsioni grafiche e/o cartografiche, e/o descrittive e/o normative contenute negli elaborati agli atti del 'COMUNE'.

1.6 - Le 'PARTI' danno inoltre atto che l'ambito 'AUTR1', già oggetto del 'PA' approvato, ha un'estensione complessiva di 23.448,00 mq, e che, in tale estensione, è ricompresa l'area oggetto del 'SECONDO STRALCIO', avente una superficie di mq. 6.865,00, catastalmente identificata dai mappali 411 parte - 417 - 418 - 415 - 416 (ex mappali 255 parte Fg. 18) del Foglio 18 del NCTR, urbanisticamente classificata come "*Ambito residenziale a media densità*", ove l'articolo 32.14.1 delle NTA del PdR del PGT vigente prevede la localizzazione di attrezzature sanitarie e/o di infrastrutture comunque connesse al presidio ospedaliero di Desenzano del Garda; Le 'PARTI' confermano quindi che gli indici e i parametri di riferimento per l'edificazione del 'SECONDO STRALCIO', nel rispetto dell'indice edificatorio di PGT pari a 0.75 mc/mq, sono quelli descritti dal citato articolo 32.14.1 delle NTA del PdR del PGT vigente, e che, in particolare, la potenzialità edificatoria realizzabile su tale 'SECONDO STRALCIO' è pari a mq 1.716,25 di SLP, corrispondente a una volumetria realizzabile pari a mc 5.148,75, a fronte di **una SLP di progetto pari a mq 960,72** (inferiore alla SLP massima realizzabile) e a **una volumetria di progetto pari a mc 3.266,45** (inferiore alla volumetria massima

realizzabile). Le 'PARTI' convengono che la 'ASST ATTUATRICE' potrà successivamente sfruttare le residue quantità di SLP e di volumetria realizzabili sul 'SECONDO STRALCIO', eventualmente trasferendole sugli altri lotti e/o stralci funzionali autonomi facenti parte del medesimo 'AUTR1' oggetto del PA approvato.

1.7 - Le 'PARTI' confermano che, come già previsto dal PA inerente all'intero 'AUTR1', l'edificazione e l'urbanizzazione dell'ambito medesimo è, anche temporalmente, declinabile e implementabile in tre distinti stralci e/o lotti funzionali autonomi, aventi rispettivamente a oggetto:

- ❖ lotto e/o stralcio funzionale 1: Centro Socio Sanitario Polifunzionale (in corso di realizzazione);
- ❖ lotto e/o stralcio funzionale 2: nuova Casa della Comunità (CdC);
- ❖ lotto e/o stralcio funzionale n. 3: destinazione residenziale/sanitaria (da definire).

1.8 - Come già evidenziato in premessa, le 'PARTI' confermano altresì che la presente 'CONVENZIONE' disciplina esclusivamente **le modalità e/o gli obblighi inerenti all'attuazione del 'SECONDO STRALCIO'**, essendo l'attuazione del 'PRIMO STRALCIO' già stata separatamente convenzionata in esito alla approvazione del PA; a sua volta, lo stralcio e/o lotto funzionale autonomo n. 3 **sarà oggetto di eventuale successiva e separata convenzione, senza la necessità di procedere nuovamente all'adozione e/o approvazione dello strumento urbanistico attuativo dell'"AUTR1"**.

1.9 - Resta inteso che il **carattere funzionale e autonomo dei singoli lotti** oggetto di stralcio, implica la loro indipendenza e autonomia attuativa; cosicchè la mancata e/o tardiva e/o incompleta attuazione di uno o più di essi, anche per quanto concerne le opere urbanizzative afferenti al singolo lotto e/o stralcio funzionale, non interferirà, né condiziona l'attuazione degli altri lotti e/o stralci funzionali.

1.10 - Quanto ai dettagli architettonici, costruttivi, urbanizzativi, infrastrutturali e impiantistici del progetto di realizzazione della nuova 'CdC', le 'PARTI' concordano di rinviare a quanto indicato negli elaborati del programma edificatorio del 'SECONDO STRALCIO' già agli atti del 'COMUNE', e, in particolare, ai dati riportati nell'elaborato grafico di progetto denominato "*Parametri Urbanistici "C010-22_PD_d_EA_11_R2_ParUrb"*".

1.11 - La 'ASST ATTUATRICE' si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi descritti nel seguito della 'CONVENZIONE', precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, come verrà attestato dal 'COMUNE' con appositi atti deliberativi e/o certificativi; va da sè che la 'CONVENZIONE' sarà parimenti vincolante per il 'COMUNE', a far tempo dalla stipula per atto pubblico.

1.12 - Resta peraltro inteso che, per quanto non espressamente previsto e disciplinato dalla 'CONVENZIONE', integrata dagli elaborati normativi, descrittivi, grafici e/o cartografici del progetto approvato con deliberazione di G.C. n. _____ in data _____, vale il rimando alle leggi e/o ai regolamenti e/o allo strumento urbanistico

generale del Comune di Desenzano del Garda.

1.13 - S'intende inoltre che, per la realizzazione delle opere oggetto del presente 'SECONDO STRALCIO', l'attuatore dovrà richiedere i titoli abilitativi edilizi previsti dalla legge, siano essi permessi di costruire e/o atti sostitutivi, inclusa eventuale SCIA, che il 'COMUNE', verificatane la conformità urbanistico/edilizia, si impegna sin d'ora a rilasciare e/o comunque assentite.

ARTICOLO 2 - TERMINI PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI

CONVENZIONALI

2.1 - Le 'PARTI' prendono atto che **il programma edificatorio inerente al 'SECONDO STRALCIO' ha validità di cinque anni dalla sua approvazione definitiva** disposta dal 'COMUNE' con deliberazione di G.C. n. ____ in data _____, da interdersi come esecutività di tale deliberazione comunale.

2.2 - La 'CONVENZIONE' dovrà essere stipulata in forma pubblica entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di approvazione definitiva del programma edificatorio del 'SECONDO STRALCIO' di cui alla deliberazione richiamata al comma 1 che precede.

2.3 - Resta inteso che il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione e/o comunque il perfezionamento degli atti equivalenti è subordinato all'esistenza delle sole opere di urbanizzazione inerenti allo stralcio e/o lotto funzionale autonomo in oggetto, o all'impegno di realizzare le stesse prima dell'ultimazione degli edifici di progetto.

2.4 - Relativamente all'attuazione del 'SECONDO STRALCIO', le 'PARTI' convengono che le relative opere di urbanizzazione, così come

previste all'articolo 4 che segue, dovranno essere realizzate entro il termine di anni 5 (cinque) dalla stipula della 'CONVENZIONE', ovvero comunque entro il termine, eguale od inferiore, indicato negli articoli seguenti.

2.5 - I vincoli temporali afferenti all'attuazione del terzo lotto e/o stralcio funzionale autonomo saranno indicati nella successiva e rispettiva 'CONVENZIONE', che le 'PARTI' si riservano di definire ai sensi del precedente al precedente articolo 1, commi 1.7. e 1.8.

**ARTICOLO 3 - PARCHEGGI, AREE DI SOSTA E AREE VERDI INTERNI AL
'SECONDO STRALCIO' FUNZIONALE AUTONOMO**

3.1- Le 'PARTI' convengono che i *parcheggi, le aree di sosta per carico e scarico merci, le vie d'ingresso e le aree verdi* interni al 'SECONDO STRALCIO' **resteranno di carattere privato**, a uso esclusivo della CdC; le 'PARTI' si riservano di eventualmente regolamentare, con successive e separato atto, l'utilizzo e/o la fruizione pubblica e/o collettiva di tali aree.

3.2- Le 'PARTI' convengono invece che l'area di cui ai §§ 28.- e 29.- che precedono, destinata a viabilità di collegamento, sarà ceduta al 'COMUNE'.

**ARTICOLO 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RELATIVE AL
'SECONDO STRALCIO'**

4.1 - La 'ASST ATTUATRICE', ai sensi dell'art. 28, comma 5, numero 2, della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, si obbliga per sè e per i suoi aventi causa e/o diritto, a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria afferenti allo

sviluppo edificatorio del solo 'SECONDO STRALCIO':

❖ superficie a parcheggio di progetto = 1395,28 mq., superiore alla superficie minima a parcheggio di PGT = 3.266,45 mc : 10 mc/mq (volume lordo) = 326,65 mq;

❖ superficie a verde di progetto = 2.332,16 mq, superiore alla superficie a verde di PGT = 2.059,50 mq.

❖ reti tecnologiche come da documentazione depositata al Prot. Gen. n. 37.266 del 13/06/2024;

4.2 - Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro 5 (cinque) anni dalla data di stipulazione della presente 'CONVENZIONE'.

4.3 - Resta inteso che, essendo il programma edificatorio del 'SECONDO STRALCIO' finalizzato alla realizzazione della nuova Casa della Comunità, e quindi di una struttura sanitaria che - similmente a quanto già convenuto dalle 'PARTI' per la struttura sanitaria oggetto del 'PRIMO STRALCIO' - è riconducibile alla destinazione d'uso "*SPe - Attrezzature pubbliche di interesse generale*" indicata nell'articolo 25 della NTA del PGT, trattasi di **intervento non oneroso**; per l'effetto, le 'PARTI' danno atto che **non risulta necessario quantificare economicamente le opere di urbanizzazione**, non essendovi necessità di scontare gli oneri di urbanizzazione, i quali non saranno dovuti in sede di rilascio dei titoli abilitativi e/o ai fini del perfezionamento degli atti equivalenti.

ARTICOLO 5 - GARANZIE PER LE OPERE

DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La 'ASST ATTUATRICE', alla luce di quanto precisato al precedente articolo 4, è esonerata dalla presentazione di polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, essendo le suddette opere strettamente connaturate e/o strumentali al funzionamento complessivo della nuova Casa della Comunità, come prospettato nelle tavole grafiche depositate.

**ARTICOLO 6 - PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

6.1 - I progetti esecutivi inerenti alle opere di urbanizzazione di competenza della 'ASST ATTUATRICE' di cui all'articolo 4 che precede, saranno separatamente e successivamente presentati a cura e firma di professionisti/tecnici specializzati.

6.2 - I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione cui al comma che precede saranno eseguiti sotto la vigilanza dei succitati suddetti professionisti/tecnici specializzati e/o del Direttore dei Lavori scelto e incaricato dalla 'ASST ATTUATRICE', restando invece il relativo collaudo riservato all'esclusiva competenza degli Uffici comunali e/o del Tecnico all'uopo delegato dal 'COMUNE', ma a spese della 'ASST ATTUATRICE'.

**ARTICOLO 7 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere e infrastrutture urbanizzative descritte negli articoli 4, 5 e 6 che precedono saranno realizzate su area di proprietà della 'ASST ATTUATRICE', e saranno dunque a carico della medesima ASST le spese per la gestione e la manutenzione delle opere una volta

realizzate; restano invece a carico del 'COMUNE' e/o gli oneri, comunque denominati, le spese per la gestione e/o manutenzione delle aree destinate a viabilità (strada di collegamento e pista ciclopeditone) e a marciapiede di cui ai §§ 28. - e 29. - che precedono.

ARTICOLO 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, STANDARD

URBANISTICI E STANDARD DI QUALITÀ

8.1 - Le 'PARTI' prendono atto che, essendo le opere di progetto finalizzate alla realizzazione della struttura sanitaria rappresentata dalla nuova Casa della Comunità, che è una struttura computabile come *standard* urbanistico poichè riconducibile alla destinazione d'uso "*SPe - Attrezzature pubbliche di interesse generale*" indicate all'articolo 25 della NTA del PdR del PGT vigente, nulla è dovuto dalla 'ASST ATTUATRICE' a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

8.2 - Sempre ai sensi dell'articolo 25 delle NTA del PdR del PGT vigente, stante la destinazione delle aree di progetto alla realizzazione di attrezzature ospedaliere di interesse pubblico e/o generale, "... *dette aree possono computarsi come standard aggiuntivi, necessari all'organica dotazione di standard relativa alla capacità insediativa teorica del commune ...*" (cfr. l'articolo 25, paragrafo 'SP', sottoparagrafo 'SPe').

8.3 - Le 'PARTI' precisano che la SLP a *standard* urbanistico di cui ai commi precedenti sarà pari a mq 960,72, tale essendo la SLP di progetto, salvo eventuale, diverso e ulteriore dimensionamento, comunque non superiore alla SLP di PGT realizzabile, pari a mq 1.716,25.

ARTICOLO 9 - CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Avendo l'intervento attuativo del 'SECONDO STRALCIO' esclusiva destinazione funzionale ospedaliera/sanitaria ed essendo, come tale, classificabile quale servizio di interesse pubblico e/o generale, computabile come *standard* urbanistico ai sensi e per le finalità dell'articolo 25 delle NTA del PdR del PGT vigente, nulla è dovuto dalla 'ASST ATTUATRICE' a titolo di contributo e/o onere relativo al costo di costruzione previsto all'articolo 48 della l.r. Lombardia n. 12/2005; ciò in conformità con quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, lett. c), del d.P.R. n. 380 del 2001, ai sensi del quale "... *il contributo di costruzione non è dovuto: ... c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici ...*".

ARTICOLO 10 -ALIENAZIONE DEL SINGOLO LOTTO E/O STRALCIO

FUNZIONALE AUTONOMO

10.1 - La 'ASST ATTUATRICE' si obbliga, per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente 'CONVENZIONE', come integrate dalle relazioni tecniche e/o descrittive e dagli elaborati normative, grafici, planimetrici e/o cartografici di progetto approvati con deliberazione di G.C. n. ____ in data _____. Si deve, pertanto, intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, oppure di trasferimento e/o cessione, a qualsiasi titolo, delle aree oggetto della 'CONVENZIONE' e, più in

generale, del PA, quale che sia il lotto e/o lo stralcio funzionale autonomo di riferimento, gli obblighi assunti dalla 'ASST ATTUATRICE' con la presente convenzione, come pure con le successive che dovessero essere successivamente sottoscritte tra le 'PARTI' sempre in relazione al Piano attuativo 'AUTR1', e comunque prima dei menzionati atti di alienazione e/o trasferimento e/o cessione, si trasferiscono agli acquirenti e/o aventi causa, a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 11 - TITOLI ABILITATIVI

Successivamente alla registrazione e alla trascrizione della 'CONVENZIONE', su istanza della 'ASST ATTUATRICE' e previa acquisizione al Protocollo generale del 'COMUNE' della documentazione prevista dalla normativa vigente, nonchè previa verifica, da parte degli Uffici comunali, del rispetto dei parametri e/o indici urbanistico/edilizi di PGT nonchè verifica di conformità alle previsioni grafiche e/o cartografiche del PA agli atti dell'Amministrazione comunale, il 'COMUNE' rilascerà i titoli abilitativi necessari, nel rispetto della disciplina di cui alla presente 'CONVENZIONE'.

ARTICOLO 12 - BENEFICI FISCALI E TRIBUTARI

12.1 - Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, le 'PARTI' danno atto che le eventuali cessioni di aree e manufatti oggetto della presente 'CONVENZIONE', saranno fatte in esecuzione del PGT.

12.2 - Resta inteso che, essendo l'intervento finalizzato all'insediamento di una funzione pubblica (di tipo sanitario e/o socio-

assistenziale), ed essendo l'area all'uopo interessata di proprietà di un Ente del Servizio Pubblico Regionale (la 'ASST attuatrice') e destinata unicamente ai fini istituzionali dell'Ente medesimo (cfr. l'articolo 1, comma 759, della legge n. 160 del 2019), l'intero immobile, anche nel lasso di tempo corrente tra il rilascio del o dei titoli edilizi e l'effettivo insediamento della funzione di pubblico rilievo e/o interesse, sarà esente da IMU.

ARTICOLO 13 - VARIANTI

Le 'PARTI' convengono sin d'ora che, in sede di progettazione esecutiva dell'intervento o nella fase di esecuzione dei lavori, saranno possibili quelle modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del programma edificatorio inerente al 'SECONDO STRALCIO', senza necessità di previa approvazione di apposite varianti progettuali e/o perizie di variante, a condizione che dette modificazioni non alterino in modo significativo il dimensionamento globale dell'intervento; le 'PARTI' convengono altresì che saranno ammesse, in fase di progettazione definitiva dell'intervento o nel corso dei lavori, modificazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione di progetto.

ARTICOLO 14 - ADEGUAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA E/O

CARTOGRAFICA E/O PLANIMETRICA DI PROGETTO

Le 'PARTI' convengono che, laddove nel corso dei lavori, emergesse una difformità non rilevante fra la descrizione e/o il rilievo dello stato dei luoghi e/o comunque tra le previsioni progettuali e la reale conformazione dei luoghi, potranno essere apportati correttivi e/o

rimodulazioni alla documentazione progettuale senza necessità di presentare varianti al PA e/o, nello specifico, al programma edificatorio inerente al 'SECONDO STRALCIO'.

ARTICOLO 15 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, incluse quelle inerenti al rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia sono a carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

16.1 - Le 'PARTI' convengono espressamente che, con l'esecuzione delle opere descritte nella presente 'CONVENZIONE' e, in particolare, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, degli *standard* urbanistici e degli accessori in essa indicati e concordati, la 'ASST ATTUATRICE' presta integrale adempimento a tutti gli obblighi di urbanizzazione del 'SECONDO STRALCIO' e comunque discendenti dal Piano attuativo; nulla sarà quindi dovuto al 'COMUNE' a titolo di oneri di urbanizzazione.

16.2 - Per suo conto, il 'COMUNE' ribadisce che, relativamente al contributo di costruzione inerente all'attuazione del 'SECONDO STRALCIO' avente a oggetto la realizzazione della nuova CdC, qualificabile come opera di interesse pubblico e/o generale realizzata da Ente istituzionale, l'intervento è esente dalla quantificazione del contributo di costruzione come previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

16.3 - Le 'PARTI' si riservano di definire nei successivi, ulteriori ed eventuali menzionati patti convenzionali, le urbanizzazioni e i

contributi semmai dovuti sul costo di costruzione, ma limitatamente alla sola, e meramente eventuale, destinazione residenziale.

**ARTICOLO 17 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI E DEGLI ELABORATI DEL
PROGRAMMA EDIFICATORIO INERENTE AL 'SECONDO STRALCIO'
FUNZIONALE**

17.1 - Le 'PARTI' danno atto che il progetto attuativo del 'SECONDO STRALCIO' oggetto della presente 'CONVENZIONE' è stato redatto dalla società A&I Progettazione Integrata S.c.a.r.l. e dallo studio di progettazione Delta Project S.r.l., entrambi correnti in 25128 Brescia, via Oberdan n. 10, sotto la direzione tecnica del Geom. Fabiano Faini

17.2 - Il suddetto progetto attuativo, conforme alle norme di legge e alla disciplina urbanistico/edilizia di riferimento, è costituito dai seguenti elaborati depositati presso l'ufficio Urbanistica e Territorio aventi i seguenti riferimenti:

- *Domanda di approvazione del Piano Attuativo (01/03/2023 prot. 13.454);*
- *Relazione generale (13/06/2024 prot. 37.266);*
- *Relazione tecnica invarianza idraulica (13/06/2024 prot. 37.266);*
- *Relazione Barriere Architettoniche (13/06/2024 prot. 37.266);*
- *Relazione integrazione (13/06/2024 prot. 37.266);*
- *Relazione frazionamento viabilità in cessione (13/06/2024 prot. 37.266);*
- *Tavola Barriere Architettoniche (13/06/2024 prot. 37.266);*
- *Relazione fotografica (13/06/2024 prot. 37.266);*
- *Tavola Prospetti Progetto (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Sezioni Progetto (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Viste (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Inquadramento (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Planimetria stato di progetto e Parametri Urbanistici (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Planimetria stato di fatto (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Pianta Piano 0 (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Pianta Piano Copertura (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Verde (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola Invarianza idraulica (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Relazione Geologica (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Relazione Geotecnica (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Relazione consumi energetici (13/06/2024 prot. 37.266);*

➤ *Tavola frazionamento (13/06/2024 prot. 37.266);*

ARTICOLO 18 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

18.1 - Le 'PARTI' convengono che l'Organo giurisdizionale competente per qualsiasi controversia inerente e/o conseguente alla stipula della presente Convenzione e/o comunque all'attuazione del PA e del programma edificatorio del 'SECONDO STRALCIO' sarà l'Autorità Giudiziaria di Brescia.

18.2 - In caso di rifiuto opposto da una Parte all'altra alla stipulazione degli atti giuridici previsti nella 'CONVENZIONE', la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la Autorità giudiziaria di cui al punto che precede, onde ottenere, ai sensi dell'art. 2932 Cod. civ., l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ARTICOLO 19 - ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della 'CONVENZIONE' i seguenti allegati:

- A. copia del decreto dirigenziale n. _____;
- B. copia del deliberazione di G.C. n. _____ in data _____;
- C. copia del [deliberazione della Giunta regionale n. XII/1635 del 21/12/2023](#);
- D. copia del decreto n. 1 del 3/01/2024;
- E. copia del decreto della Regione Lombardia, Direzione Generale Welfare n. 11966 del 31 dicembre 2015;
- F. copia del decreto della Regione Lombardia Direzione Generale Welfare n. 5206 del 7 giugno 2016;
- G. copia del decreto della Regione Lombardia Direzione Generale Welfare n. 6632 dell'8 luglio 2016;
- H. copia dell'elaborato di 'frazionamento', individuato dal codice C010-22_PD_d_EA_12_R0_TavFraz che dà evidenza della viabilità di progetto da cedere al Comune.

*** *** ***

Omessa la lettura di quanto allegato, per espressa dispensa fatta dai 'COMPARENTI', io Notaio ho dato lettura del presente atto ai 'COMPARENTI' medesimi, i quali lo approvano, lo confermano e, come Notaio, lo sottoscrivono alle ore _____.

Consta il presente atto di n. ____ fogli scritti da persona di mia fiducia e da me completati a mano su n. _____ pagine intere e fin qui della _____.

F.to per la ASST del Garda _____

F.to per il Comune di Desenzano del Garda _____

F.to il Notaio rogante Dr. _____