

CONVENZIONE URBANISTICA

**Addendum alla convenzione urbanistica per PdC n. 109/2022 del 20 aprile 2022
e per il rilascio di nuovo PdC n. 195/2025**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaventicinque** il giorno del mese di

...-...-2025

in _____, nel mio studio posto in via _____ n. _____.

Avanti a me, _____, **notaio in _____**, iscritto al Collegio Notarile di Brescia,

sono presenti i signori:

....., nato a (BS) il, domiciliato per la carica presso la residenza municipale in Toscolano Maderno (BS), via Trento n. 5,
che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di del

"COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO"

con sede in Toscolano Maderno (BS), via Trento n. 5
codice fiscale: 00839830171, partita IVA: 00581090982

che dichiara di agire in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune medesimo, ai sensi dell'art. 4, commi 2 e 3, del D.Lgs. n. 165/2001 e dell'art. 107 e ss., commi 2 e 3 lett. c), del D.Lgs. n. 267/2000, tale nominata con decreto sindacale di nomina dei Responsabili degli uffici e dei servizi in data n., ai sensi degli artt. 50, comma 10, e 109, comma 1, del citato D.Lgs. n. 267/2000, a ciò autorizzata in forza dei poteri attribuiti con deliberazione della Giunta Comunale n. in data, esecutiva ai sensi di legge;

COMUNE

Verzeletti Cristina, nata a Brescia (BS) il 5 giugno 1965, domiciliata per la carica presso la sede della società infracitata in San Felice del Benaco (BS), via Spizzago n. 6, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di amministratrice unica e legale rappresentante della società a responsabilità limitata

"GARDA FOR YOU SRL"

con sede in San Felice del Benaco (BS), via Spizzago n. 6, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia: 04216950982, R.E.A. n. BS - 597531, a ciò autorizzata in forza dei poteri attribuiti dal vigente statuto sociale;

PROPRIETA'

Dette comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto, al quale

PREMETTONO:

- a) che con atto in data 5 novembre 2021 n. 14753/9538 del mio repertorio, registrato a Brescia il 3 dicembre 2021 al n. 65050 serie 1T e trascritto a Salò il 3 dicembre 2021 ai nn. 8877/6670 - 8878/6671 - 8879/6672, i signori ROGOZEA Mihaela [nata a Brasov (Romania) il 9 dicembre 1967, codice fiscale: RGZ MHL 67T49 Z129E] e CIPANI Stefano Galeazzo [nato a Desenzano del Garda (BS) il 29 maggio 2001, codice fiscale: CPN SFN 01E29 D284N], per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, hanno venduto alla società "GARDA FOR YOU SRL" la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Toscolano Maderno (BS) - frazione Maclino - via Maclino snc, allora censiti nel Catasto Fabbricati alla sez.urb. MAD

- foglio 18 - con il mappale 7224 sub. 1 e nel Catasto Terreni alla sezione di MADERNO - foglio logico 9 - con il mappale 7221 di Ett. 00.14.20;
- b) che con atto integrativo in data 19 maggio 2022 n. 15286/9952 del mio repertorio, registrato a Brescia il 17 giugno 2022 al n. 31611 serie 1T, i signori ROGOZEA Mihaela [nata a Brasov (Romania) il 9 dicembre 1967, codice fiscale: RGZ MHL 67T49 Z129E] e CIPANI Stefano Galeazzo [nato a Desenzano del Garda (BS) il 29 maggio 2001, codice fiscale: CPN SFN 01E29 D284N], per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, hanno ceduto alla società "GARDA FOR YOU SRL" la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico vigente pari a mq. 250,00, riguardanti gli immobili posti in Comune di Toscolano Maderno (BS) - frazione Maclino - via Maclino snc, allora censiti nel Catasto Fabbricati alla sez.urb. MAD - foglio 18 - con il mappale 7224 sub. 1 e nel Catasto Terreni alla sezione di MADERNO - foglio logico 9 - con il mappale 7221;
- c) che, con atto in data 27 maggio 2022 n. 15322/9977 del mio repertorio, registrato a Brescia il 24 giugno 2022 al n. 33151 Serie 1T e trascritto a Salò il 24 giugno 2022 ai nn. 4757/3598, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per il rilascio del permesso di costruire convenzionato per realizzazione nuovo edificio unifamiliare (Pratica Edilizia n. 109/2022 del 20 aprile 2022) sull'area di cui ai mappali 7224 sub. 1 - 7221, mediante la quale la società "GARDA FOR YOU SRL", tra l'altro, si è impegnata a realizzare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione (fognatura nera), per il tratto di via Maclino, come meglio precisato all'articolo 8), qui di seguito letteralmente riportato:

"OMISSIS

Articolo 8) – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

8.1 La Proprietà assume l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria sotto riportate, necessarie a collegare funzionalmente l'area di intervento, fermo restando quanto previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 e sue modifiche e/o integrazioni;

*estensione rete di fognatura nera di ml. 108,5 (centootto virgola cinque) mediante posa in opera di tubazione in PVC200 SN8, ripristino bynder e tappetino d'usura, così come evidenziato nell'elaborato grafico (Allegato A) e come previsto nel **preventivo** per estendimento rete redatto da "ACQUE BRESCIANE", che, sottoscritto dalle comparenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B" (Allegato B);*

8.2 Il valore totale delle opere di urbanizzazione ammonta ad Euro 13.119,30 (tredicimilacentodiciannove virgola trenta) da concludere nell'arco temporale di anni 3 (tre), a decorrere dalla data di inizio dei lavori e comunque entro la data di fine lavori del PdCC n. 109/2022.

8.3 Ai sensi dell'art. 46, comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare del contributo per le opere di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire così come determinato all'art. 7 della presente convenzione.

8.4 Il Comune, se necessario, metterà a disposizione, su richiesta del Soggetto Attuatore, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

8.5 Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti."

- d) che per la realizzazione del progetto variato, oggetto della presente

convenzione, è stata presentata al Comune di Toscolano Maderno domanda di rilascio di permesso di costruire in data 23 luglio 2025 Prot. n. 18224 - P.E. n. 195/2025 preceduta dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 19 settembre 2025 n. reg. 130/2025 - P.E. 205/2025);

- e) che, il nuovo progetto presentato prevede un incremento della SL rispetto a quanto convenzionato (SL mq 210,71) di mq 38,57, per un totale di mq 249,28. La presente convenzione dovrà quindi prevedere il ricalcolo del dimensionamento delle aree a standard in aggiunta a quelli precedentemente monetizzati secondo le nuove norme previste dal PGT (combinato disposto degli artt. 41, 38 e 18 delle NA). Dovrà inoltre essere aggiornato il calcolo del contributo di costruzione previsto al momento del rilascio.
- f) che, a seguito della presentazione della domanda di cui sopra, il Comune ha trasmesso alla società "GARDA FOR YOU SRL" richieste di integrazioni documentali (prot. n. 20117 del 13.08.2025, prot. n. 22396 del 09.09.2025) e, nello specifico, con domanda prot. n. 24459 del 29.09.2025 è stata richiesta la presentazione di un nuovo preventivo confermato e sottoscritto dall'ente "ACQUE BRESCIANE S.R.L." [con sede in Brescia (BS), codice fiscale: 03832490985], in quanto il precedente, rilasciato in data 4 maggio 2022 Rif. Pratica 2022-51371 - MRA 2697/22 - RA 4637/22 ed allegato alla suddetta convenzione, risulta scaduto in quanto valido per un anno dalla data di emissione;
- g) che, in alternativa all'ottenimento del nuovo preventivo, il Comune si è dichiarato disponibile a rilasciare comunque nel frattempo il permesso di costruire, a fronte dell'impegno da parte della società "GARDA FOR YOU SRL" di integrare la convenzione in oggetto con l'impegno di quest'ultima ad eseguire i lavori in conformità al progetto di "ACQUE BRESCIANE S.R.L." e ad ottenere l'aggiornamento del preventivo di cui alla premessa precedente nel periodo di validità del permesso di costruire in fase di rilascio;
- h) che, a seguito di quanto indicato nelle premesse precedenti, le parti ritengono necessario integrare gli obblighi assunti dalla società "GARDA FOR YOU SRL" e pertanto hanno convenuto di addivenire alla sottoscrizione del presente atto a modifica della convenzione originaria.

TUTTO CIO' PREMESSO
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1) – CONSENSO ED OGGETTO

Il "**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**" e la società "**GARDA FOR YOU SRL**", come sopra rappresentati,

MODIFICANO

la convenzione di cui all'atto in data 27 maggio 2022 n. 15322/9977 del mio repertorio, limitatamente agli articoli 3, 5, 6, 7, 8 e 13 che vengono integrati come segue:

Articolo 3 – Oggetto, contenuti dell'intervento e termini per gli adempimenti

3.6 La proprietà si impegna alla sottoscrizione della presente convenzione entro 60 giorni dalla delibera di approvazione della bozza di convenzione.

Articolo 5 – Dimensionamento delle aree a standard

5.2 A seguito dell'ampliamento previsto dal nuovo progetto presentato e del conseguente aumento di SL, si prevede la monetizzazione degli standard generati sul lotto esclusivamente calcolati sulla differenza tra la SL totale prevista sul lotto e quanto già versato ai sensi del combinato disposto degli artt. 41, 38 e 18 delle NA. In particolare la SL totale è pari a 250,00 mq, la SL già convenzionata è pari a 210,70 mq pertanto il delta risulta essere pari a 39,3 mq. La dotazione di standard in incremento è pari a 14,00 mq così calcolata: $39,3 \text{ mq} / 50 \text{ mq/mq} \times 17,5 \text{ mq}$ (OUP art. 18.1 delle N.A.).

Articolo 6 – Monetizzazione standard

6.3 La proprietà a seguito dell'incremento di SL richiede la monetizzazione degli ulteriori standard generati, che viene concessa viste le precedenti considerazioni effettuate, presenti nella convenzione originaria.

Dovrà essere versato contestualmente alla firma della presente convenzione, in unica soluzione l'importo pari a 1.820,00 euro (milleottocentoventi/00) così calcolato: $14,00 \text{ mq} \times 130 \text{ euro/mq}$.

Articolo 7 – Pagamento dei contributi per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato

7.3 Dovrà essere corrisposto, ai sensi del DpR 380/2001, al ritiro del permesso di costruire il contributo di costruzione aggiornato alla data dell'effettivo rilascio così come previsto dalle deliberazioni riferite agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, oltre all'aggiornamento della maggiorazione del 5% sul contributo di costruzione.

Articolo 8 – Opere di urbanizzazione primaria

8.6 In riferimento al progetto in variante la Proprietà si impegna ad eseguire i lavori per la realizzazione di estendimento della rete di fognatura nera a servizio dell'insediamento in oggetto, rispettando il progetto della società "ACQUE BRESCIANE", allegato sotto la lettera "A" della convenzione sottoscritta in data 27 maggio 2022 n. 15322/9977 del mio repertorio, registrato a Brescia il 24 giugno 2022 al n. 33151 Serie 1T e trascritto a Salò il 26 giugno 2022 ai nn. 4757/3598, assumendosi eventualmente i maggiori costi nel frattempo intervenuti per la loro realizzazione.

In caso di voltura del PdCC, anche gli obblighi convenzionali riguardanti l'estendimento della rete di fognatura nera, con la relativa garanzia, dovranno essere trasferiti in capo agli aventi causa.

Durante il periodo di validità del permesso di costruire convenzionato, la Proprietà si impegna a chiedere alla società "ACQUE BRESCIANE" un preventivo aggiornato, per la realizzazione dell'intervento di cui sopra."

Le parti concordano che l'importo delle opere da scomputare dagli oneri concessori rimane quello pattuito nel contesto della convenzione originaria (13.119,30 euro).

Articolo 13 – Garanzie

13.8 La Proprietà consegna al Comune contestualmente alla firma della presente convenzione, una fidejussione integrativa che, sommata a quella originaria, garantisce un importo complessivo pari ad € 25.000,00; tale fidejussione verrà aumentata o ridotta in base al preventivo aggiornato dall'Ente gestore ACQUE BRESCIANE S.R.L.

La convenzione originaria resta invariata per tutto quanto con il presente non modificato, fermi tra l'altro, tutti i termini di adempimento, efficacia e durata ivi previsti.

* * * * *

TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente, esonerandolo da ogni responsabilità non istituzionale al riguardo, trattandosi di modifica di convenzione già soggetta alla predetta formalità.

REGIME FISCALE

Le parti dichiarano che, trattandosi di modifica di convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 20 della Legge n. 10/1977 e dell'art. 32, 2° comma, del D.P.R. n. 601/1973, il presente atto è da assoggettarsi ad imposta di registro in misura fissa ed esente da imposta ipotecaria, precisandosi, per quanto occorra, che lo stesso non ha ad oggetto disposizioni aventi contenuto patrimoniale.

SPESE

Le spese e imposte del presente atto e delle inerenti e conseguenti formalità sono ad esclusivo carico della società "GARDA FOR YOU SRL", che, come sopra rappresentata, 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.

TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del G.D.P.R. - Regolamento UE n. 679/2016, i comparenti prendono atto che io notaio sono il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che, pertanto, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, sono autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso dei comparenti, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in G.U. Serie Generale n. 302 del 27 dicembre 2013.

Società Garda For You
Legale rappresentante
Verzeletti Cristina



Comune di Toscolano Maderno
Arch. Roberto Gussago

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio alle ore
Consta di **un foglio**, redatti con sistema elettronico da persona fida da me notaio diretta, per **cinque pagine** sin qui.