

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Intervento di nuova costruzione di n. 4 unità immobiliari a destinazione residenziale con piscina, in Via Oriolo in Comune di Toscolano Maderno (BS) - Modalità di cui all'art. 17.G delle N.T.d'A. del Piano delle Regole (P.G.T.). Prat. edil. n. 111/2015. Ditta: Gardagest S.r.l. – Leg. Rapp.: Matteo Bussei -----

-----**REPUBBLICA ITALIANA**-----

----- (__.__.2015) -----

Oggi in (BS), nel mio ufficio in Via n., davanti a me, notaio in, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, sono presenti:-----

da una parte:-----

Sig. _____, nato a _____ (BS) il ____ / ____ / _____, codice fiscale _____, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **Comune di Toscolano Maderno**, con sede in Toscolano Maderno (BS), via Trento n. 5, codice fiscale 00581090982, partita IVA 00581090982, che rappresenta nella sua qualità di Sindaco / responsabile dell'area edilizia privata / urbanistica, di seguito nel presente atto denominato semplicemente Comune, tale nominato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____, esecutiva ai sensi di legge e con decreto prot. n. _____ del _____, con i poteri di cui all'art. 107 del Testo Unico Enti Locali (D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000), domiciliato per la carica presso la Casa Comunale,-----

dall'altra parte:-----

Bussei Matteo nato a Salò (BS), il 17/04/1973, codice fiscale: BSSMTT73D17H717G, e residente a Salò (BS) in P.zza Zanelli n. 13, in qualità di legale rappresentante della Soc. Gardaget S.r.l. (C.F. e P.IVA. 03289320982) con sede in Salò (BS) in Piazza Vittorio Emanuele II n. 54, nel prosieguo del presente atto denominato anche semplicemente "attuatore".-----

Dell'identità e della capacità giuridica di detti comparenti io Segretario Comunale sono personalmente certo. Di comune accordo le parti sunnominate, che hanno i requisiti di legge, rinunciano col mio consenso all'assistenza di testimoni.-----

Premesso che:-----

- il Comune di Toscolano Maderno è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., approvato con delibera di Consiglio comunale n. 25/2012 del 11.04.2012 e divenuto esecutivo in data 17.08.2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e depositi n. 33/2011;-----

- la Società Gardagest srl qui rappresentata dal Sig. Matteo Bussei è proprietario degli immobili ubicati in Via Oriolo, identificati catastalmente in Comune censuario ed amministrativo di Toscolano Maderno, come segue:-----

Catasto Terreni, Sezione ---, Foglio 9, -----

- **mappale 4866**, cl. Incolt. Prod., c. 1, cons. 70 ca, r.d. € 0.04 – r.a. € 0.01-

- mappale 6752, cl. Uliveto, c. 4, cons. 5 are 98 ca, r.d. € 1.39 – r.a. € 0.46

- mappale 6751, cl. Uliveto, c. 4, cons. 6 are 25 ca, r.d. € 1.45 – r.a. € 0.48

- mappale 6754, cl. Uliveto, c. 4, cons. 4 are 42 ca, r.d. € 1.03 – r.a. € 0.34

- mappale 6755, cl. Uliveto, c. 4, cons. 1 are 55 ca, r.d. € 0.36 – r.a. € 0.12

- mappale 6774, cl. Relit. Strad., c. ---, cons. 60 ca, r.d. € --- – r.a. € ---

Catasto Fabbricati, Sezione MAD, Foglio 919, -----

- mappale 6767, cl. F/1, c. ---, cons. ---, r.d. € --- – r.a. € -----

- gli immobili di cui sopra sono compresi nelle zone classificate “art. 17.G – Ambiti ad Intensità Media” e “art. 32.B – Zona agricola paesaggistica” – come individuata nella Tavola di Azzonamento “3.2.c.4/5/6 – Progetto di Piano – Classificazione degli ambiti del territorio comunale” del P.G.T.;---

- nelle zone classificate “art. 17.G”, per gli interventi di nuova costruzione, sarà consentito:-----

a) in alternativa al Piano Esecutivo, l’intervento diretto tramite Permesso di Costruire Convenzionato con realizzazione e cessione dei parcheggi primari esterni pari a 1 mq/10 mc, allargamento della sede stradale e cessione delle aree standard;-----

la ditta proprietaria in data 16.10.2015, al prot. n. _____, ha presentato istanza di richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per l’esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione delle opere;-----

- l’intervento ricade in ambito assoggettato a vincolo ambientale ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;-----

- l’intero territorio del Comune di Toscolano Maderno è incluso nel Parco dell’Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58 del 15.09.1989, poi abrogata e ricompreso nella Legge quadro L.R. 16/2007, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta

Regionale 1 agosto 2003 - n. 7/13939 (primo supplemento straordinario del 9 settembre 2003 al B.U.R.L. n. 37/2003);-----

- per la realizzazione dell'intervento il soggetto attuatore si è dichiarato disposto ad assumere tutti gli impegni precisati nel prosieguo del presente atto, oltre a quelli delle presenti premesse;-----

-----**si conviene e si stipula quanto segue:**-----

Art. 1. Obbligo generale.-----

L'attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per il medesimo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.-----

Art. 2. Disposizioni preliminari.-----

Tutte le premesse costituiscono parte integrante della presente.-----

L'attuazione dell'intervento, cui la presente è riferita, avverrà in conformità alla presente convenzione ed al progetto approvato, come sopra richiamato, agli atti di questo Ente; il Comune, non appena concluse le necessarie procedure di Legge, presentata l'intera documentazione di rito, rilascerà alla ditta richiedente il Permesso di costruire per l'intervento in argomento, previa corresponsione dei contributi di Legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione).-----

La presente convenzione viene a far parte integrante del Permesso di costruire con il quale verrà assentito l'intervento edilizio in argomento.----

Art. 3. Costo di Costruzione, Opere di urbanizzazione primaria e secondaria-----

Gli attuatori prendono atto che, ai sensi del DPR 380/2001 e delle N.T.A. del P.d.R., il Permesso di Costruire per gli interventi previsti comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato:-----

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria-----

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria;-----

- al costo di costruzione-----

Contributo che secondo le tariffe oggi vigenti e per la destinazione residenziale (nuova costruzione) previsti incluse la riduzione "PAES" per il raggiungimento della Classe Energetica "A", risulta il seguente:-----

- per urbanizzazione primaria: $mc\ 915,00 \times \text{€/mc}\ 19,71 \times 0.70 = \text{€}\ 12.624,26$ (diconsi Euro Dodicimilaseicentoventiquattro/26)-----

- per urbanizzazione secondaria: $mc\ 915,00 \times \text{€/mc}\ 25,01 \times 0.70 = \text{€}\ 16.018,91$ (diconsi Euro Sedicimiladiciotto/91)-----

Per un totale di € 28.643,16 (diconsi Euro Ventottomilaseicentoquarantatre/16)-----

- per costo di costruzione (determinato in base al DM 10/5/1977): € 8.738,33 (diconsi Euro Ottomilasettecentotrentotto/33)-----

L'attuatore non dovrà eseguire le opere di pubblica utilità di seguito descritte:-----

- rete idrica-----

- rete di fognatura nera e bianca-----

- rete di distribuzione dell'energia elettrica-----

- rete telefonica fissa-----

in quanto l'area risulta già urbanizzata.-----

Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria pari ad € 12.624,26 (diconsi Euro Dodicimilaseicentoventiquattro/26) verrà

trasformato in opere di rifacimento del manto stradale di viabilità principale e correlati costi tecnico/legislativi (eventuale coordinatore sicurezza, D.L. etc), questi ultimi non conteggiati ai fini del raggiungimento del contributo dovuto, da eseguirsi sul territorio comunale al massimo in due lotti, per una superficie determinata dividendo l'importo calcolato per i prezzi unitari (delle attività necessarie per l'esecuzione dell'opere) di cui al prezziario delle opere edili di Brescia e provincia edizione 3/2015.-----

Dette opere dovranno essere inderogabilmente individuate e comunicate all'attuatore dal Comune di Toscolano Maderno entro il 01/03/2016 e dall'attuatore eseguite entro il 31/12/2016.-----

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria, pertanto il relativo contributo pari ad € 16.018,91 (diconsi Euro Sedecimiladiciotto/91) verrà corrisposto come da termini di legge.-----

Art. 4. Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici (aree standard).-----

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, nonché al Piano dei Servizi vigente (P.G.T.), le aree a standard che competono all'intervento, trattandosi di insediamento residenziale, sono così quantificate:-----

a) Superficie lorda di pavimento (SLP)	mq.	305,00
b) capacità insediativa (SLP mq 305,00/50)	Ut.	6,10
c) dotazione aree a standard utenti 6,10 x mq. 26,5 =	mq.	161,65
d) parcheggi pubblici (del Piano dei Servizi)	mq.	=====
Totale	mq.	161,65

Si precisa che si tratta eminentemente di intervento di nuova costruzione ai fini residenziali e che l'area di pertinenza della proprietà consente la

parziale realizzazione e/o cessione di aree attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale compresi i parcheggi pubblici in quanto lambita da spazi pubblici o di uso pubblico.-----

Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., e visto il TITOLO II, art. 5 "DOTAZIONI DI AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI NEL TERRITORIO COMUNALE" delle N.T.d'A. del Piano dei Servizi vigente (P.G.T.), le aree a standard che competono all'intervento e che vengono in parte reperite direttamente ed in parte monetizzate, assommano a mq. 161,65.-----

Art. 5. Cessioni e monetizzazione delle aree non cedute e modalità d'impiego del corrispondente valore.-----

Le aree standard, come indicato all'art. precedente, vengono in parte reperite direttamente ed in parte monetizzate, con l'impiego di predette somme determinate, per l'esecuzione di opere sul territorio comunale.-----

Nel dettaglio, le aree reperite riguardano l'acquisizione di area urbanizzata identificata catastalmente in Comune Amministrativo e Censuario di Toscolano Maderno, alla sez. ----, al Fg. 9, mentre la cessione delle medesime all'Amministrazione Comunale avverrà contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione. -----

- Mappale 4686, cl. Incolt. Prod., c. 1, cons. 70 ca, r.d. € 0.04 – r.a. € 0.01-

La restante superficie (161,65 mq – 70,00 mq = 91,65 mq) verrà monetizzata ed il valore economico determinato pari ad € 11914,50 (diconsi Euro Undicimilanovecentoquattordici/50), tramutato in opere di rifacimento del manto stradale di viabilità principale, e correlati costi tecnico/legislativi (eventuale coordinatore sicurezza, D.L. etc), questi ultimi non conteggiati ai fini del raggiungimento del contributo dovuto ,

per una superficie determinata dividendo l'importo calcolato per i prezzi unitari (delle attività necessarie per l'esecuzione dell'opere) di cui al prezziario delle opere edili di Brescia e provincia edizione 3/2015, da eseguirsi al massimo in due lotti (contestuale a quanto definito per gli oneri di urbanizzazione primaria) sul territorio comunale.-----

Dette opere dovranno essere inderogabilmente individuate e comunicate all'attuatore dal Comune di Toscolano Maderno entro il 01/03/2016 e dall'attuatore eseguite entro il 31/12/2016.-----

Art. 6. Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi e di utilizzo del fabbricato.-----

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito da: costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 44 e 48, L.R. 12/2005 e s.m.i., con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, nonché la corresponsione di polizza fidejussoria dell'ammontare pari al computo metrico delle opere necessarie al raggiungimento delle condizioni che consentano di accedere alle riduzioni "PAES", da liberarsi da parte dell'amministrazione comunale e su chiamata dell'attuatore, a seguito di sopralluogo (durante la fase di esecuzione dei lavori e non a lavori compiuti) nel quale possa essere appurata la congrua e completa realizzazione di tali opere.

Art. 7. Poteri di controllo del Comune.-----

L'Ufficio Tecnico avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di

quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruende per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.G.T.-----

Art. 8. Tempi e modalità.-----

Nel rispetto dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i., la realizzazione delle previsioni è prevista nell'arco temporale di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.-----

Art. 9. Varianti.-----

1. Ai sensi dell'art. 14 – comma 12 – della legge regionale n. 12 dell'11.03.2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.-----

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Permesso di Costruire, che tenga conto di quanto già realizzato.-----

3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.-----

4. Ogni eventuale futura variante di progetti che l'attuatore dovesse ritenere di dover fare e che dovesse comportare una modifica in aumento degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria e/o del costo di costruzione e/o degli standard e/o degli altri oneri dovuti dall'attuatore al Comune di Toscolano Maderno inerenti alla presente Convenzione, varierà in uguale proporzione anche gli accordi qui indicati fermo restando la cessione concordata. I nuovi importi da versare, se non già corrisposti, saranno depositati con le modalità di legge. Contrariamente l'Ente Comunale rimborserà all'attuatore solo ed esclusivamente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed e il contributo per il costo di costruzione, nel caso in cui le variazioni apportate comportassero una diminuzione degli stessi rispetto ai valori riportati nella presente convenzione; restituzione da realizzarsi in modi e tempi da concordare con l'Amministrazione Comunale. -----

Art. 10. Spese.-----

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo dell'attuatore.-----

Al solo fine della determinazione dei diritti di rogito, ai sensi della tabella D della legge n. 604 del 08.06.1962, al presente atto viene attribuito un valore di € _____ (_____ / ____) pari all'importo _____.-

Art. 11. Riferimenti a leggi e regolamenti.-----

Per tutto quanto non contenuto nella presente convenzione e per gli eventuali obblighi ed oneri a cui l'attuatore dovrà sottostare, si fa

riferimento alle leggi ed ai regolamenti, sia generali che comunali, in vigore all'atto della stipula della convenzione.-----

Art. 12. Arbitrato.-----

Qualsiasi controversia circa l'interpretazione e/o esecuzione e/o risoluzione della presente convenzione, verrà risolta da una Collegio di tre Arbitri nelle forme dell'arbitrato rituale; ciascuna delle parti nominerà un arbitro, il terzo verrà nominato dai due ed in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Brescia; gli arbitri procederanno nel rispetto del principio del contraddittorio ed il loro giudizio sarà inappellabile.-----

Art. 13. Trascrizione.-----

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, affinché siano noti a terzi tutti gli obblighi assunti dalla proprietà, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.----

E richiesto, io Segretario comunale rogante, ho ricevuto quest'atto, composto da __ facciate e parte dell'__, redatto con mezzo elettronico da persona di fiducia, sotto la mia personale direzione e dettatura, da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti, che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.-----

Per il Comune di Toscolano Maderno

.....

Gli attuatori
