

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

(provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Sig. DEMKIV VITALY

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PdC Convenzionato

L'anno duemiladiciannove, addì _____ del mese di _____ (___/___/2019), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ si sono costituiti i Signori:

Demkiv Vitaly nato a Lviv (Ucraina) il 18/06/1975, residente a Bovezzo (Brescia), via Vincenzo Gioberti n. 9; qui di seguito denominata "proponente o attuatore";

da una parte;

e il sig. Nicola Zanini, nato a Salò (Bs) il 19/01/1968 in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica pro tempore del Comune di Toscolano Maderno, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con Decreto di Nomina n. 5/2018 del 11.06.2018;

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente attuatore dichiara di avere la piena disponibilità dei seguenti immobili interessati dal Permesso di Costruire Convenzionato:
Catasto terreni del Comune di Toscolano Maderno (BS), Sezione MAD, foglio censuario 9, Foglio 19, Mappali 6757 e 6759 i quali risultano così azionati nel vigente PGT:
- Fg. 19 mapp. 6757 parte in "Ambiti Collinari a Intensità Media" art. 17.G e parte in "Ambiti Collinari Consolidati" art. 17.E delle NTA;
 - Fg. 19 mapp. 6759 in "Ambiti Collinari Consolidati" art. 17.E delle NTA;
- b) che il sopraindicato intervenuto proponente attuatore, come sopra rappresentato, dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione.
- c) che quanto dichiarato alla precedente lettere a), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- d) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
- d.1) che l'area, è gravata da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - d.2) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
 - d.3) che l'area, come tutto il territorio comunale, risulta inserita nel Parco Regionale Alto Garda Bresciano dotato di P.T.C. approvato con DGR 1° Agosto 2003 – n° 7/13939
 - d.4) che il P.G.T. del Comune di Toscolano Maderno risulta conforme e adeguato ai contenuti del PTC citato in forza di specifico atto deliberativo dell'Ente Parco.

VISTI

- e) Il Decreto Paesaggistico n. 65/2018 prot. n. 11271 del 11.07.2018 relativo al progetto per la realizzazione di una villa unifamiliare presentato dalla precedente proprietà (sig. GINEPRO Giancarlo);
- e) la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 17609 del 08.11.2018;
- f) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, con la quale è stata adottata la bozza di convenzione urbanistica;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, con la quale è stata approvata definitivamente la bozza di convenzione urbanistica;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

L'attuatore Sig. DEMKIV VITALY nato a Lviv (Ucraina) il 18.06.1975, residente a Bovezzo (Brescia), via Vincenzo Gioberti n. 9, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. L'attuatore Sig. DEMKIV VITALY è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore Sig. DEMKIV VITALY non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – PREVISIONI E DESTINAZIONI DELL'INSEDIAMENTO

È prevista la realizzazione di un edificio unifamiliare ad un piano con annessi parcheggi pertinenziali e piscina.

Complessivamente è previsto il seguente peso insediativo:

ST di rilievo del lotto pari a 897,88 mq, di cui 566,03 mq in "Ambiti ad intensità media" art. 17.G e 331,85 mq in "Ambiti collinari consolidati" art. 17.E;

SLP massima generata dall'indice fondiario pari a 226,41 mq;

SLP in progetto pari a 155,77 mq;

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della presente convenzione.
2. Non sono previste opere di urbanizzazione a esclusione di quelle ascrivibili alle dotazioni pertinenziali e agli allacci.
3. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
4. La validità della presente convenzione è stabilita in anni 5 dalla data di cui al comma 1.

ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Dato atto che l'immobile oggetto dell'intervento rientra in zona parzialmente urbanizzata, la proprietà viene obbligata, per sé e suoi aventi diritto o causa a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli oneri relativi alle opere necessarie per l'allacciamento del fabbricato ai pubblici servizi e più precisamente alla rete fognaria, secondo le modalità preventivamente concordate con gli Enti gestori dei servizi.
2. Per contro il Comune si impegna a consentire l'allacciamento del fabbricato alle reti tecnologiche dei servizi comunali, dietro versamento dei relativi oneri e diritti.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, in quanto l'area risulta già urbanizzata, pertanto la quota specifica afferente al contributo sul permesso di costruire è interamente da versarsi in sede di rilascio.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, pertanto la quota specifica afferente al contributo sul permesso di costruire è interamente da versarsi in sede di rilascio.

ART. 8 – STANDARD DI QUALITA'

1. L'intervento è all'interno dell'area classificata "Ambiti collinari a intensità media" art. 17.G all'interno dei quali è previsto quale modalità d'intervento un Permesso di Costruire Convenzionato o P.E. con realizzazione e cessione dei parcheggi primari esterni pari a 1mq/10mc, allargamento della sede stradale e cessione delle aree standard.
2. La SLP dell'edificio in progetto è pari a 155,77 mq, cui corrispondono una quota di standard attualmente in capo all'edificio pari a 82,56 mq (così ripartiti 28,04 mq a parcheggio, 28,04 mq a verde pubblico e 26,48 mq altri servizi).
3. Considerata l'inopportunità, in relazione anche all'ubicazione dell'area, di provvedere all'acquisizione gratuita di spazi pubblici o di interesse pubblico generale, che si collochino all'interno della perimetrazione delle aree di proprietà del proponente, in quanto difficilmente fruibili ai fini di pubblica utilità, il proponente assume l'obbligo di monetizzare le aree a standard generate per un totale da monetizzare pari a 82,56 mq, in accordo all'Art. 28.D.3 delle NTA del vigente PGT.
4. Il valore degli importi per le monetizzazioni sono per le aree 3 – Versanti Ripidi Collinari pari a 120,00 €/mq per un totale da monetizzare pari a **9.907,20 €**.

ART. 9 – CONTRIBUTI DI LEGGE LEGATI AL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

1. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento dei contributi di legge di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, e costo di costruzione) con le medesime modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire, nonché al contributo di perequazione derivante dall'acquisizione di S.L.P. in accordo a quanto definito nella delibera di Giunta Comunale 201/2012 del 23.11.2012 sul valore delle aree di perequazione.

2. Il valore complessivo degli Oneri sopradescritti corrisponde a:

3. Oneri di urbanizzazione primaria :

- Nuova costruzione: 467,31mq x 19,71 €/mc = 9.210,68 €

4. Oneri di urbanizzazione secondaria :

- Nuova costruzione: 467,31mq x 25,01 €/mc = 11.687,42 €

5. Contributo sul costo di costruzione :

= 7.314,74 €

6. Perequazione

= 8.512,00 €

7. Oneri piscina

= 1.865,00 €

TOTALE ONERI CONCESSORI

= 38.589,84 €

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI PERTINENZA

1. In accordo all'art. 6 delle NTA del vigente piano di Governo del territorio, le dotazioni delle aree e dei parcheggi pertinenziali in capo al Suap sono le seguenti indicate in tabella:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale esistente (S.t.)	mq	897,88
	Superficie fondiaria (art. 17 G delle Nta)	mq	566,03
	SLP realizzabile	mq	226,41
	SLP in progetto	mq	155,77
	Posti auto da reperire (155,77*3/10)	mq	46,73
	Superficie posti auto reperiti	mq	52,56

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, sono reperite direttamente aree a parcheggio pertinenziale, per una superficie netta pari a mq 52,56.

ART. 11 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione preventiva variazioni alla presente convenzione, modifiche piano volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non introducano alterazioni alle dotazioni di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.
2. Le variazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al punto 1 del presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo permesso di costruire convenzionato, che tenga conto di quanto già realizzato.

ART. 12 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

Non sono previste cessioni e asservimenti gratuiti di aree al Comune.

ART. 13 - CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Brescia.

ART. 14 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il comune ed il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che i documenti costituenti il progetto, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione della convenzione, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente al presente atto.
2. Il progetto è composto dai seguenti elaborati grafici e di testo, allegati alla delibera di approvazione:
Presentazione in data 08.11.2018 prot. n. 17609
 - Domanda di Permesso di Costruire;
 - Relazione dispositivi contro le cadute dall'alto;
 - Bozza di convenzione urbanistica;
 - Relazione adattabilità dell'edificio;
 - OR. 01 – Cartografia;
 - OR. 02 – Rilievo stato dei luoghi, planimetria e sezioni;
 - OR. 03 – Planimetria impianto, distanza e rispetti, superficie filtrante - parcheggi;
 - OR. 05 – Prospetti;
 - OR. 06 – Sezioni ambientali;
 - OR. 08 – Viste 3D, materiali previsti, ortofoto con inserimento dell'intervento;
 - OR. 09 – Sezioni di progetto;
 - OR. 10 – Planimetria sistema verde;
 - OR. 11 – Planimetria recinzioni;
 - OR. 12 – Sistemi anticaduta;
 - OR. 13 – Barriere architettoniche;

Integrazioni in data 14.02.2019 prot. n. 2767

- Documentazione autorizzazione sismica;

Integrazioni in data 28.02.2019 prot. n. 3913

- Relazione tecnica rispondenza alle prescrizioni in materia di consumo energetico DGR 3868 del 17.07.2015;
- Atto di compravendita;
- Quantificazione analitica terre e rocce da scavo;
- Relazione tecnico illustrativa, fotografica e paesistica;
- OR. 04.1 – Piante di progetto;
- OR. 07 – Sezioni, movimenti terra, sterri e riporti;
- Domanda di ammissione allo scarico acque reflue;
- Modello ISTAT;

Integrazioni in data 25.03.2019 prot. n. 5609

- Relazione di invarianza idraulica;
- OR. 14 – Verifiche stereometriche;
- OR. 15 – Schema fognario;

Integrazioni in data 26.03.2019 prot. n. 5644

- Dichiarazione utilizzo di materiali da scavo di cui all'art. 21 del DPR 120/2017;

ART. 15 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'attuatore privato sig. DEMKIV VITALY, come sopra rappresentata.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'attuatore privato sig. DEMKIV VITALY, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. L'attuatore privato sig. DEMKIV VITALY, autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

L'attuatore privato
Sig. DEMKIV VITALY

per il Comune