

Comune di Toscolano Maderno

Provincia di Brescia

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE DI
"RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE"

Via Maclino

Prat. edil. N 61/2015

Proprietà: Holleis Guenter

REPUBBLICA ITALIANA

BOZZA DI CONVENZIONE
(----/----/----)

Con la presente convenzione, l'anno, il giorno del mese di, presso, che sarà conservata agli atti del che autenticcherà le firme sono comparsi i sottoscritti:

Ing. Nicola Zanini 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 5, codice fiscale 00839830171, partita IVA 00581090982, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'area edilizia ed urbanistica, di seguito nel presente atto denominato semplicemente COMUNE, in forza del decreto di nomina del sindaco n. 04 prot. n. 4084 del 27.03.2015 allegato in copia autentica al presente atto sotto la lettera A, 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:

Holleis Guenter, Cod. fisc. HLLGTR69S05Z102S nato a XXXXX (Austria) il 05/11/1969 e residente in XXXXX.

Dell'identità e capacità giuridica di detti componenti io sono personalmente certo. Di comune accordo tra le parti sunnominate, che hanno i requisiti di legge, rinunciando con il mio consenso all'assistenza di testimoni.

PREMESSO CHE

Il Sig. Holleis Guenter è proprietario degli immobili siti in Toscolano Maderno (BS), in Via Maclino, identificati catastalmente in Comune censuario di Maderno, Catasto Fabbricati, Foglio 18 mappale 189 sub 7, mappale 188 sub 2, mappale 85 sub 2 e 5; e Catasto Terreni, Foglio 18 mappali 1743 e 3991;

la PROPRIETÀ dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

il Comune di Toscolano Maderno è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25/2012 del 11.04.2012 e divenuto esecutivo in data 16.08.2012 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.) serie avvisi e concorsi nr. 33 / 2012 ;

l'immobile in parola, nella planimetria del Piano delle Regole del P.G.T. è classificato come zona omogenea "CENTRO STORICO" e ricompreso nella perimetrazione dei "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE";

La Proprietà ha presentato richiesta di ristrutturazione e recupero dell'edificio esistente con parziale cambio di destinazione in ragione superiore al 20% della superficie interessata per il quale, in accordo al punto 16.C1.6.b del Piano delle Regole del Vigente PGT è prevista l'attuazione tramite piani urbanistici esecutivi ;

la L.R. 12/2005 e s.m.i. all'articolo 14 stabilisce le modalità di approvazione dei piani attuativi e delle loro varianti, stabilendo in particolare che nel caso di piani esecutivi conformi allo strumento urbanistico la procedura di approvazione prevede l'adozione e l'approvazione del piano da parte della Giunta ;

la L.R. 12/2005 e s.m.i. all'articolo 14 comma 1-bis stabilisce che "all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001" ;

il DPR 380/2001 così come modificato dalla legge 164/2014 all'art. 28-bis stabilisce che nel caso di permessi di costruire convenzionati la sola approvazione della convenzione compete al Consiglio Comunale e non alla Giunta ;

in data XXXXX, al prot. n. XXXXX, la PROPRIETÀ in relazione alle disposizioni del P.G.T. ha depositato richiesta di permesso di costruire cui è stata attribuita pratica edilizia XXXXX ;

in data XXXXX, prot. n. XXXXX è stato rilasciato parere urbanistico favorevole relativo alla pratica edilizia XXXXX, in data XXXXX è stato rilasciato decreto paesaggistico nr. XXXXX, ed in data XXXXX è stato predisposto il Permesso di costruire nr. XXXXX ;

in accordo al combinato disposto degli artt. 17.G.4, 28.B.1 del Piano delle Regole e dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla corresponsione dei seguenti costi e standard:

- Oneri di urbanizzazione primaria in ragione di 0.80 €/mq
- Oneri di urbanizzazione secondaria in ragione di 5.90 €/mq
- Contributo sul costo di costruzione in ragione dell'5% del costo di costruzione
- Standard di qualità In ragione di 26.5 mq/ab. Equiv., e 70€/mq

Trovandosi l'edificio in zona già completamente urbanizzata e dotata degli standard, non sussistendo le condizioni per la possibile realizzazione o cessione di aree a parcheggio in accordo al combinato disposto dell'art 28.C.5 delle NTA e dell'art. 46 co.1 lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i. la proprietà ha richiesto la possibilità di poter monetizzare l'intero importo corrispondente alle dotazioni per gli standard di qualità previsti dal PGT;

l'Amministrazione Comunale ha comunicato la Possibilità di monetizzare le aree a parcheggi primari e le aree a standard di qualità previste dal PGT;

con delibera del Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato lo schema di convenzione relativo all'intervento in argomento, e la relativa documentazione grafica costituente il P. di C. convenzionato;

con delibera di Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo schema di convenzione relativo all'intervento in argomento;

VISTE le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare:

l'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

l'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. la PROPRIETÀ si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi, per la stessa, vincolante ed irrevocabile, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse di cui sopra fanno parte integrante della convenzione.
2. La PROPRIETÀ è obbligata in solido, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla PROPRIETÀ, 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.
3. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali, necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del COMUNE, allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI E ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della presente convenzione;
2. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, dovranno essere conclusi entro la fine dei lavori oggetto del permesso di costruire.

ART. 4 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

1. Dato atto che l'immobile oggetto dell'intervento rientra in zona già 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 idrica, alla rete fognaria, ed alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, secondo le modalità preventivamente concordate con gli Enti gestori dei servizi.

2. per contro il Comune a fronte di esplicita autorizzazione e/o nullaosta espresso da eventuali enti gestori, si impegna a consentire l'allacciamento del fabbricato alle reti tecnologiche dei servizi comunali, dietro versamento dei relativi oneri e diritti;

ART. 5 - STANDARD DI QUALITA'

1. Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT l'intervento di recupero è soggetto alla corresponsione di standard di qualità in ragione di 26.5mq per abitante equivalente dove, gli abitanti equivalenti sono definiti in ragione della Superficie Lorda di Pavimento oggetto di cambio di destinazione / 50 che, essendo tale SLP pari a **68.24mq** conduce ad una dotazione di standard pari a 36.17mq che, in accordo alla D.G.C. 180/2014 generano un ammontare massimo delle monetizzazioni per standard di qualità di € **2531,90**.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Per l'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato non è prevista la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria, né tanto meno sono state individuate da parte dell'amministrazione comunale altre specifiche opere di urbanizzazione fuori comparto.

ART. 7 - 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) per il seguente ammontare :

Oneri di urbanizzazione primaria	445.79 mc x 1.8 €/mc	=	802,42
Oneri di urbanizzazione secondaria	445.79 mc x 5.9 €/mc	=	2630,16
Oneri relativi alla realizzazione di piscina privata	21 m ² x 110 €/m ²	=	2310,00
Contributo costo di costruzione	56'466.27€ x 5% (DM '77)	=	2823,31

2. I contributi di cui al punto uno sono dunque i seguenti:

Oneri di urbanizzazione	5742,58 €
Costo di costruzione:	2823,31 €
Monetizzazione standard di qualità: 36.17 mq x 70 €/mq	2531,90 €
per un ammontare totale di	11097,79 €

Importo opere di urbanizzazione da realizzare: - 0,00 €

Da cui ne deriva che l'importo dei contributi che competono al permesso di costruire convenzionato ammonta a **11097,79 €**, già versati con versamento del **XXXX**;

ART. 8 - GARANZIE

1. In accordo a quanto riportato al precedente **ART. 7** a garanzia degli obblighi assunti la PROPRIETA' non dovrà prestare garanzia finanziaria avendo di fatto già corrisposto quanto dovuto;

ART. 9 - VARIANTI

1. è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione preventiva variazioni alla presente convenzione, modifiche plano 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. 10 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di permesso a costruire convenzionato è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il COMUNE e la PROPRIETÀ, 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.

Art. 11 - SPESE

1. 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 della proprietà.

Art. 12 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La PROPRIETÀ 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.

Per il comune di Toscolano Maderno “il responsabile dell’ufficio tecnico edilizia privata ed urbanistica:”

Ing. Nicola Zanini _____

La proprietà

Holleis Guenter _____