

# Comune di Toscolano Maderno

## Provincia di Brescia

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER  
**la realizzazione di una nuova villetta unifamiliare**  
Via Folino Cabiana s.n.

**Prat. edil. n 95/2018 Ditta: WITTNER FRANZ; WITTNER BETTINA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CONVENZIONE**  
(----/----/----)

Con la presente convenzione, l'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di Ottobre,  
presso notaio \_\_\_\_\_

**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:

**Wittner Franz**, Cod. fisc. **WTT FNZ 5D27 Z102Z** nato a Steyr Austria il 27/04/1965 e residente in A-4407 Steyr Dietach Winklingerstr nr. 14-16, e **Wittner Bettina Anna**, Cod. fisc. **WTT BTN 68E64 Z102E**, nata in Linz, AUSTRIA (EE) il 24/05/1968, residente in A-4407 Steyr Dietach Winklingerstr nr. 14-16, quale unici proprietari nel prosieguo del presente atto, chiamato semplicemente "PROPRIETÀ".

Dell'identità e capacità giuridica di detti componenti io Notaio 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:**

I Sig.ri **Wittner Franz** e **Wittner Bettina Anna** sono proprietari dell'immobile sito in **Toscolano Maderno (BS), in Via Folino Cabiana**, identificato catastalmente in Comune censuario di Toscolano Catasto Terreni, Sez. Terreni : **Foglio catastale TOS/22 Foglio logico 1 map. 11687;**

la suddetta proprietà è stata acquisita dai precedenti proprietari (sigg. Martinelli e altri) con Atto di Compravendita redatto dal Notaio Luigi Zampaglione in Brescia il 12.04.2017 - Repertorio n.105506 - Raccolta n. 36499;

in tale atto la parte venditrice dichiara di *“aver versato al Comune di Toscolano Maderno la somma di Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) a titolo di*

*oneri primari e la stessa dichiara di rinunciare sin da ora alla restituzione di detta somma da parte dell'acquirente essendosi tenuto conto della stessa nella determinazione del prezzo finale di vendita";*

in data 13/10/2011 i sigg. Martinelli hanno versato alla Tesoreria del Comune di Toscolano Maderno € 23.051,95 (*euro ventitremilacinquantuno/95*) quali Oneri di Urbanizzazione relativi al progetto di realizzazione di una villa unifamiliare sul terreno sopradescritto;

i sigg. WITTNER Franz e WITTNER Bettina Anna dichiarano 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;

detto terreno, nella planimetria del Piano delle Regole del P.G.T. (Tavola di Azonamento - Classificazione degli ambiti del territorio comunale - 2000), è classificato come zona "**AMBITO a modalità definita AMD - 12**", dove è ammessa la realizzazione di nuova edificazione a destinazione residenziale;

le Norme di Attuazione del PGT vigente prescrivono che tale Ambito permetta la realizzazione di una nuova edificazione mediante procedura di Permesso di Costruire Convenzionato, e che, oltre agli usuali obblighi contributivi (Contributo sul Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione), è previsto l'obbligo di "*... realizzazione di OOPP per un ammontare di € 20.000*";

in data **22/05/2017** è stato rilasciato **Decreto Paesaggistico nr. 65/2017 – prot. nr. 7763** relativo al progetto per la realizzazione di una villa unifamiliare presentato dalla precedente proprietà (sig.ra MARTINELLI Emanuela);

al fine di ottemperare agli obblighi previsti dal PGT la PROPRIETA' ha proposto la realizzazione di Opere Pubbliche inerenti la fognatura pubblica su aree fuori comparto (opere meglio descritte successivamente);

il progetto predisposto dalla PROPRIETA' prevede la corresponsione di un **onere concessorio complessivo** (Contributo sul Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione) pari ad € **61.399,17 (Euro Sessantunomilatrecentonovantanove/17)**, oltre alla realizzazione dell'Opera Pubblica sopracitata:

che in data ..... è stato predisposto il Permesso di Costruire Convenzionato nr. ....;

ACCETTATO con delibera del Giunta 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. 20-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.  
la 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 eseguiti ed ultimati secondo la seguente tempistica: le opere di cui alla lettera A) art. 5 dovranno essere completate entro il **31/12/2020**. Entro lo stesso termine, la PROPRIETÀ dovrà ottenere gli eventuali atti di assenso, per la realizzazione degli interventi nel rispetto dei progetti e della documentazione tecnica che verrà fornita dall'Ufficio Lavori Pubblici del comune di Tuscolano Maderno.

### **ART. 4 - OPERE DI ALLACCIAMENTO 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. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO**

1. Considerata l'inopportunità, in relazione anche all'ubicazione dell'area, di provvedere all'acquisizione gratuita di spazi pubblici o di interesse pubblico generale, funzionalmente al soddisfacimento di un interesse pubblico, la PROPRIETÀ assume l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione fuori comparto sotto riportate fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

A. Realizzazione della rete fognaria divisa in una linea indipendente per le acque nere ed in una serie di pozzi perdenti con griglie di raccolta per le acque bianche, lungo il tratto di strada Comunale di Toscolano via Folino Cabiana che corre tra l'uscita in strada del map. 11666 Fgl 22 sino al quadrivio di Cabiana (tracciato meglio identificato nella planimetria allegata). Opere meglio descritte nella relazione tecnica, elaborato grafico e computo metrico estimativo allegati;  
 Ai soli fini inventariali, il valore totale delle opere di urbanizzazione ammonta ad euro:

Lettera A): € **35.503,82 (Euro trentacinquemilacinquecentotre/82)**,  
 come da computo metrico estimativo allegato

La patrimonializzazione delle opere suddette avverrà all'atto di approvazione del collaudo, attestante la regolare esecuzione delle stesse, con contestuale accertamento ed impegno delle somme previste a bilancio e conseguente svincolo della polizza fidejussoria prestata a garanzia della realizzazione delle opere medesime.

#### ART. 9 - CONTRIBUTI DI LEGGE

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:

#### Riepilogo Oneri Concessori

##### Costo di Costruzione

Calcolo contributo costo costruzione		27 155,70 €	
maggiorazione LR 12/2005 - art 43 - comma 2bis	5%	1 357,79 €	
			28 513,49 €

##### Oneri Urbanizzazione

<b>primaria</b>	12 995,59 €
<b>secondaria</b>	16 490,09 €
	29 485,68 €

##### Perequazione

$$\text{mq } 17,00 \times \text{€/mq } 200,00 \text{ €} = 3 400,00 \text{ €}$$

<b>TOTALE ONERI CONCESSORI</b>	<b>61 399,17 €</b>
--------------------------------	--------------------

3. Poiché l'importo delle opere di cui all'art. 5 è superiore al minimo previsto di € 20.000 dalle NTA del PGT vigente, si stabilisce che in attuazione della presente convenzione, il contributo di cui al precedente punto 2 del presente articolo verrà ridotto dell'importo pari agli oneri di urbanizzazione primaria, oltre che della somma già versata dai precedenti proprietari.

4. Pertanto l'ammontare degli oneri concessori finale ammonta:

<b>TOTALE ONERI CONCESSORI</b>			<b>61 399,17 €</b>
<b>a scomputo</b>			
Oneri urbanizzazione primaria			<b>-12 995,59 €</b>
Oneri versati da MARTINELLI - 13/10/2011			<b>-23 051,95 €</b>
<b>TOTALE CONTRIBUTI DA VERSARE</b>			<b>25 351,63 €</b>

Che andranno versati in sede di sottoscrizione della convenzione.

#### **ART. 10 - 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. 11 - 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 - GARANZIA FINANZIARIA**

1. La PROPRIETÀ dichiara di aver sottoscritto polizza fidejussoria assicurativa per l'importo di € \_\_\_\_\_, (Euro \_\_\_\_\_) pari all'importo delle opere di urbanizzazione fuori comparto di cui al precedente Art. 5, ma già comprensivo dell'interesse legale dello 0,5%. La polizza, n. 2236984 – compagna Assicurativa Coface, sottoscritta in data 02/01/2019, depositata presso il Comune di Toscolano Maderno in data \_\_\_\_\_, garantisce l'esecuzione a regola d'arte secondo la migliore tecnica di tutte le opere di urbanizzazione.
2. In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune di Toscolano Maderno a disporre della cauzione nel modo immediato e più ampio; inoltre il lottizzante rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale, ed esonera da ogni responsabilità il Comune di Toscolano Maderno per i prelievi che su detta cauzione effettuerà, a qualsiasi titolo, in caso di inadempimento.
3. Il Comune di Toscolano Maderno si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del lottizzante inadempiente ed a spese del medesimo. In questo caso il Comune deve mettere in mora il lottizzante con un preavviso di almeno novanta giorni.

#### **Art. 12 - 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. 13 - 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

Per la Soc. \_\_\_\_\_