



COMUNE DI PONCARALE
PROVINCIA DI BRESCIA

BOZZA DI CONVENZIONE

Oggetto: Nuova bozza di Convenzione sulla base della sentenza n. 01739/2010 REG. SEN espressa dal T.A.R. di Brescia nella camera di consiglio del giorno 28 aprile 2010 e depositata in Segreteria il 14/05/2010 relativa alla Denuncia di Inizio Attività edilizia protocollo n. 95 del 10/01/2009 per la costruzione di un edificio bifamiliare ad uso abitativo sito nel Comune di Poncarale (BS) in Via Fiume n. 41, Fg. 5 - Mapp. 111 parte, di proprietà della sig.ra GIOBINI ANTONIETTA residente a Castelmella (BS) in Via Cavour n. 25.

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
(__ / __ / 20__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____
Notaio in _____

GIOBINI ANTONIETTA nata a Poncarale (BS) il 29/06/1965, residente a Castelmella (BS) Via Cavour n. 25, in qualità di proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Poncarale (BS), individuata al mappale 111 parte del foglio 5 ricadente in zona C1 (residenziale estensiva esistente e di completamento del PRG in vigore al momento della presentazione della D.I.A. oggetto della convenzione, di mq. 1065,97 (attualmente individuata in zona B1 edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva, del PGT approvato).

Nel seguito del presente atto denominata semplicemente "Soggetto attuatore" da una parte;

e il sig./ra _____, nato/a a _____
il _____ in qualità di responsabile del _____ - pro tempore del
Comune di Poncarale (BS), 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 la
deliberazione Comunale n. _____ in data _____

(oppure)

Con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo n. 50,
comma 10, del citato Decreto Legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato
semplicemente "Comune", dall'altra parte,

PREMESSO

- a) Che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità dell'immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- b) Che gli immobili di cui alla presente Convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 1065,97, erano inseriti nel PRG approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/1201 del 8.9.2000 e in vigore al momento della presentazione della D.I.A. protocollo n. 95 del 10/01/2009, come zona "C1" zona residenziale esistente e di completamento con tipologia di case unifamiliari con ampi spazi a giardino e attualmente inseriti in zona B1 edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva, del PGT approvato;
- c) che a seguito di variante al Piano Regolatore Generale per la zona C1, era previsto l'obbligo di richiedere il Permesso di Costruire convenzionato all'interno dei lotti liberi con volumetria complessiva superiore a 500 mc; l'Amministrazione in tal caso aveva la facoltà di richiedere la realizzazione di n. 2 parcheggi di uso pubblico, in aggiunta a quelli pertinenziali previsti per legge, all'interno del perimetro del lotto in oggetto, per ognuna delle unità immobiliari; che nel PGT approvato per la zona B (B1), art. 3 NTA, in caso di

permesso di costruire convenzionato all'interno dei lotti liberi, devono essere reperiti due posti macchina, pubblici, di uso pubblico o privato, per ogni alloggio, all'esterno della recinzione accessibile da via pubblica.

- d) Che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del D.I.A. Convenzionata o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

VISTI

- e) la Denuncia di Inizio Attività edilizia da convenzionare (sostitutiva del Permesso di costruire art. 41 comma 1 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.), con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 95 del 10/gennaio/2009 e successiva integrazione prot. n. 1214 del 07/marzo/2009;
- f) la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stata approvato lo schema di questa convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. Le parti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 9, comma 2.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. I proponenti sono obbligati 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 dai proponenti 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.
3. In caso di trasferimento le garanzie già presentate dai proponenti 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 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere di urbanizzazione da eseguire sono individuate nella allegata planimetria che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
Le opere sono convenzionalmente suddivise nel seguente modo:
 - Opere a totale carico sia oneroso che esecutivo del soggetto attuatore
 - a) formazione di marciapiede, ampiezza 1,50 metri lungo il lato est del lotto, zona B1 del PGT approvato, zona "C1" e "B" del PRG in vigore al momento della presentazione della D.I.A.;
 - b) Formazione di n. 2 (due) parcheggi per ogni abitazione e quindi in numero di 4 (quattro) complessivi;
 - Opere che devono essere realizzate dal Comune con onere ripartito tra il soggetto attuatore e il Comune in misura proporzionale al rispettivo interesse secondo il criterio di cui al successivo punto 6.2

- c) formazione di fognatura pubblica e acquedotto per un tratto di circa 170 metri compreso allacciamento predisposto per il lotto oggetto dell'intervento di cui alla D.I.A. n. 95 del 10/01/2009 zona C1 del PRG (B1 del PGT approvato) e per la struttura esistente in zona B del PRG (B1 del PGT approvato).

3. Le opere di urbanizzazione, di competenza del soggetto attuatore, dovranno essere realizzate contemporaneamente alla costruzione dell'edificio residenziale e comunque ultimate prima della richiesta di agibilità.

Le opere di urbanizzazione, di competenza del Comune o dal gestore del servizio, dovranno essere eseguite contemporaneamente alla costruzione dell'edificio residenziale e comunque ultimate prima della richiesta di agibilità.

4. Le aree destinate a parcheggio pubblico e a marciapiede saranno cedute gratuitamente al Comune di Poncarale dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione, comunque prima o contemporaneamente alla richiesta di agibilità.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il progetto edilizio o comunque concordati tra le parti;

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 4 (quattro) mesi dalla stipula della Convenzione.

3. Le spese tecniche per l'attuazione della presente convenzione e dei relativi allegati, eventuali frazionamenti e altre spese accessorie ad esse assimilabili, per quanto riguarda la formazione dei parcheggi e del marciapiede lungo il lato est del lotto zona B1 del PGT approvato (ex zona "C1" e "B" del PRG), sono a carico dei soggetti attuatori;

4. Le spese tecniche, accessorie ed assimilabili, per quanto riguarda la realizzazione della fognatura pubblica e acquedotto per un tratto di circa 170 metri compreso allacciamento predisposto per il lotto oggetto dell'intervento di cui alla D.I.A. n. 95 del 10/01/2009 zona C1 del PRG (B1 del PGT approvato) e per la struttura esistente in zona B del PRG (B1 del PGT approvato), saranno ripartite tra il soggetto attuatore e il Comune in misura proporzionale al rispettivo interesse secondo il criterio di cui al successivo punto 6.2

ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione inerenti al marciapiede e ai parcheggi sono eseguite direttamente dai soggetti attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo;

2. Le opere di urbanizzazione inerenti alla formazione della fognatura pubblica e acquedotto per un tratto di circa 170 metri compreso allacciamento predisposto per il lotto oggetto dell'intervento di cui alla D.I.A. n. 95 del 10/01/2009 zona C1 del PRG (B1 del PGT approvato) e per la struttura esistente in zona B del PRG (B1 del PGT approvato), sono eseguite direttamente dal Comune o dal gestore del servizio, in conformità ad apposito progetto esecutivo, con onere ripartito tra il soggetto attuatore e il Comune in misura proporzionale al rispettivo interesse secondo il criterio di cui al successivo punto 6.2.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria così come evidenziato sugli elaborati di progetto:

- Opere a totale carico sia oneroso che esecutivo del soggetto attuatore

- a) formazione di marciapiede, ampiezza 1,50 metri lungo il lato est del lotto, zona B1 del PGT approvato (ex zona "C1" e "B" del PRG);

- b) Formazione di n. 2 (due) parcheggi per ogni abitazione e quindi in numero di 4 (quattro) complessivi;

- Opere che devono essere realizzate dal Comune con onere ripartito tra il soggetto attuatore e il Comune in misura proporzionale al rispettivo interesse secondo il criterio di cui al successivo punto 6.2

- c) formazione di fognatura pubblica e acquedotto per un tratto di circa 170 metri compreso allacciamento predisposto per il lotto oggetto dell'intervento di cui alla D.I.A. n. 95 del 10/01/2009 zona C1 del PRG (B1 del PGT approvato) e per la struttura esistente in zona B del PRG (B1 del PGT approvato).

2. L'Ufficio Tecnico ha acquisito da "AOB2 – Acque Ovest Bresciano 2" un preventivo per l'estendimento della rete fognaria nera e dell'acquedotto.

Tale preventivo prevede una spesa complessiva di €. 27.750,00 + IVA per la fognatura e €. 10.453,00 + IVA per l'acquedotto.

Il totale della spesa per la completa urbanizzazione del comparto è quindi di €. 38.203,00 + IVA.

In esecuzione della sentenza n. 01739/2010 REG. SEN. espressa dal T.A.R. di Brescia nella camera di consiglio del giorno 28 aprile 2010 e depositata in Segreteria il 14/05/2010, l'onere deve essere ripartito tra la proprietà Giobini Antonietta e il Comune in rapporto al peso insediativo misurato attraverso il volume degli edifici che beneficeranno degli estendimenti della rete.

In dettaglio:

Il volume degli edifici di terzi che potranno essere serviti dalle nuove opere di urbanizzazione è dato dalla somma delle seguenti voci: edificio principale a nord (2.460,00 mc), locali accessori sui mappali n. 380 e 110 (60,00 mc + 100,00 mc), autorimessa sui mappali n. 377 e 379 (195 mc), edificio a sud (400,00 mc).

Complessivamente il volume di terzi di cui deve farsi carico il Comune è pari a 3.215,00 mc.

Il volume riconducibile alla proprietà Giobini Antonietta è dato dalla somma delle seguenti voci: edificio di progetto (529,74 mc), edificio esistente sul mappale n.111 (288,00 mc), autorimessa da demolire e ricostruire, nei limiti del volume risultante dalla ricostruzione (135,00 mc).

Complessivamente il volume per il quale gli oneri di urbanizzazione ricadono sulla ricorrente è pari a 952,74 mc.

In definitiva, delle spese preventivate di €. 38.203 + IVA per l'estendimento della fognatura e dell'acquedotto, alla parte attuatrice spetta una quota pari al 22,86 % (ossia €. 8.733,16 + IVA) e al Comune la restante quota pari al 77,14 % (ossia €. 29.469,84 + IVA).

3. Quanto alle opere di cui al precedente punto 2 la somma dovrà essere rimborsata dal soggetto attuatore al Comune in relazione all'avanzamento dei lavori e, comunque, entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi (collaudo).

ART. 7 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE SEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi (marciapiede e n. quattro parcheggi) a cura e spese del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a €. ----10.330,80----- (diecimilatrecentotrenta/80), come risulta dal quadro economico approvato unitamente alla D.I.A. Convenzionata (sostitutiva del Permesso di Costruire convenzionato art. 41 comma 1 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.), comprensivo dei costi di costruzione come da computo metrico estimativo, IVA, spese tecniche per direzione lavori e collaudo.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presenta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria assicurativa n. _____ emessa in data ____/____/____ da _____ per €. ----10.330,80----- (diecimilatrecentotrenta/80), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o equipollente lettera liberatoria da parte del Comune che deve ricadere entro l'anno di effettuazione del collaudo delle opere.

3. La garanzia, che si rinnova automaticamente di anno in anno, non può essere estinta se non previo favorevole collaudo di Tecnico esterno comprensivo delle opere oggetto di convenzione e regolarità di ogni altro adempimento connesso; la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART. 8 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione, il soggetto attuatore potrà ottenere il permesso di costruire per l'edificazione in conformità agli strumenti urbanistici in vigore al momento della presentazione della D.I.A. n. 95 del 10/01/2009 e in conformità alla stessa, con particolare riguardo alle norme di attuazione de quest'ultimo.
2. Per le costruzioni assentite gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 3 e della legge Regionale n. 60 del 1977, non sono dovuti in quanto già assolti con l'esecuzione diretta di parte delle opere di urbanizzazione primaria (marciapiede e parcheggi) e in parte a seguito di partecipazione onerosa alle restanti opere di urbanizzazione primaria (fognatura e acquedotto).

ART. 9 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione (marciapiede e parcheggi) e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del proponente attuatore, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori connessi.
2. Fatto salvo il caso di non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere autonomamente funzionale.

ART.10 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere (marciapiede e parcheggi) resta a carico dei soggetti attuatori sino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini.
2. Il marciapiede e i parcheggi saranno ceduti al Comune a seguito del collaudo di cui all'art. 9. Dovrà in ogni caso essere ceduta contemporaneamente all'utilizzo delle abitazioni previa possibilità delle stesse di poter scaricare nella nuova rete fognaria oggetto della presente Convenzione.

ART. 11 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto è composto da:
 - a) Relazione illustrativa;
 - b) Elaborati grafici urbanistici in n. 1 tavole;
 - c) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione di cui al punto "a" e "b";
 - d) Elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree e delle opere di urbanizzazione;
 - e) Preventivo per estendi mento rete fognaria nera e acquedotto in Via Fiume.
2. Il progetto è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettera a), b), c) e d), quali atti pubblici allegati alla deliberazione o alla D.I.A. convenzionata sostitutiva del Permesso di costruire convenzionato (art. 41 comma 1 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.) e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

Allegati:

- Planimetria Generale con evidenziate le opere da convenzionare.

Li,