

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

CONVENZIONE URBANISTICA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 244/2024
PER COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

L'anno duemilaventicinque, il giorno _____ del mese di _____ in _____ nel mio studio posto in via _____ n. _____

Avanti a me, _____ notaio in _____ iscritto al collegio Notarile di Brescia, sono presenti i signori:

Arch. ROBERTO GUSSAGO, 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 00839830171, partita IVA 00581090982), che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Edilizia ed Urbanistica, di seguito nella presente convenzione denominato semplicemente "**COMUNE**", in forza del decreto di nomina del Sindaco n° 23/2024 del 15/11/2024, emanato ai sensi dell'art. 50 X° comma e dell'art. 107 del D. Lgs. N 267/2000, con i poteri di cui all'art. 107 del Testo Unico Enti Locali (D. Lgs n. 267/2000), domiciliato per la carica presso la Casa Comunale;

DA UNA PARTE

Sig. **BERNAU MARCO** nato a Hannover il 20/04/1961 e residente in _____ Via _____ n. _____, C.F BRN MRC 61D20 Z112M, per brevità denominato semplicemente "**PROPRIETA**" che delega come rappresentante alla firma della presente convenzione l'Arch. **OMBRETTA FERRARI** nata a Verolanuova il 14/12/1971 residente a Toscolano Maderno in via Sassello n. 19, C.F FRR MRT 71T54 L777T;

DALL'ALTRA PARTE

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto, al quale

PREMETTONO

- che il Sig. BERNAU MARCO è proprietaria per 1/1 (piena proprietà) del seguente immobile posto in Toscolano Maderno, via Golf località San Giorgio;
- appezzamento di terreno censito al catasto terreni al foglio 1 mappali 11648 (frazionato nelle particelle 12891 e 12892) e 11650 sez. Tos;

confini come da mappa catastale (strada vicinale del Dossolo e mappali 11649 e 11651) che le parti dichiarano di ben conoscere.

Che i mappali 12891, 12892 (ex 11648) e 11650 sono allo stesso pervenuti in forza di atto di compravendita stipulato in data 4 Dicembre 2023, dal Notaio De Vivo con studio in Milano via Sant'Andrea rep.79097 reg.37285 registrato il 15/12/2023 n. 95803;

Che il Vigente Piano di Governo del Territorio, è approvato in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale in data n. 02 del 13.01.2023 e divenuto esecutivo in data 23.08.2023 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.) serie avvisi e concorsi nr. 34/2023;

L'area di proprietà è classificata dal P.G.T. vigente come segue:

- AMD 60 - "B9 - Ambiti a modalità definita" art. 41 delle N.A. del Piano delle Regole insistente sui mappali n. 12891, 12892 (ex 11648) e 11650 di mq. 933,00, e secondo le



norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole è prevista un'edificazione, ai fini prevalentemente residenziali, di mq. 220,00 con modalità di intervento tramite Permesso di Costruire Convenzionato;

Che l'attuazione dell'ambito è subordinata:

- All'analisi del rischio dell'area, redatta ai sensi dell'art. 242 del D.lgs 152/06;
- Alla cessione dell'area libera da pesi e vincoli e realizzazione di opere per l'adeguamento della viabilità locale, in particolare l'incrocio tra le due strade tangenti il lotto (via Golf e via Dossolo);

come da Tav. 12 quale parte integrante alla deliberazione Giunta Comunale n. _____ del _____ di approvazione della presente convenzione. Dette opere saranno eseguite dalla PROPRIETA' su area di cessione insistente sul mappale 12891;

Che è stata rilasciata dal Comune di Toscolano Maderno Autorizzazione Paesaggistica P.E. 79/2024 n. reg. 53/2024 del 02/05/2024 relativa all'edificio residenziale e P.E. 208/2024 n. reg. 132/2024 del 09/10/2024 per variante;

Che in data 16/10/2024, al prot. n. 28760 del 17/10/2024 la PROPRIETA' in relazione alle disposizioni del P.G.T. ha depositato richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per una Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) pari a 206,00 mq, cui è stata attribuita pratica edilizia n. 244/2024;

in data 18/10/2024 prot. n. 28950 è stata richiesta documentazione integrativa con sospensione dei termini alla quale si è dato riscontro in data 06/11/2024 prot. n. 30562, nuove integrazioni in data 21.01.2025 prot. n. 1766, in data 12.03.2025 prot. n. 6415 e 6416;

Che la PROPRIETA' dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

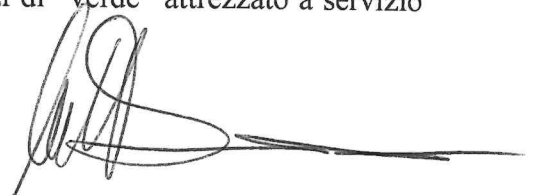
in conformità al combinato disposto degli artt 7.4 comma a) e 41 comma 10 delle N.A. del Piano delle Regole; dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e degli artt. 43 e 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla corresponsione dei seguenti contributi ed oneri:

- Oneri di urbanizzazione primaria in ragione di 19,71 €/mq; (residenziale)
- Oneri di urbanizzazione secondaria in ragione di 25,01 €/mq; (residenziale)
- Oneri piscina in ragione di 110,00 €/mq;
- Contributo sul costo di costruzione in accordo al DM 801 del 10 maggio 1977;
- Maggiorazione sul contributo di costruzione del 5% - L.R. 12/2005 art. 43;
- Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01;
- Standard urbanistici previsti all'art. 18.1 delle Norme di Attuazione del vigente PGT in ragione di:
 - mq 12,50 ogni mq 50,00 di superficie lorda realizzata per le aree di sosta degli autoveicoli, esclusi i relativi spazi di accesso e manovra;
 - mq 5,00 ogni mq 50,00 di superficie lorda realizzata per gli spazi di "verde" attrezzato a servizio diretto delle abitazioni;

L'edificio oggetto d'intervento ha una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di 206,00 mq, ma l'edificabilità ammessa per l'ambito è pari a 220,00 mq sui quali si calcola la dotazione di standard di competenza che per il Permesso di Costruire Convenzionato prevista dall'art. 18.1 delle N.A. del Piano delle Regole, che risulterà pari a:

$(220,00:50) \times 12,50 = 55,00$ mq per urbanizzazione primaria (aree di sosta degli autoveicoli);

$(220,00:50) \times 5,00 = 22,00$ mq per urbanizzazione primaria (spazi di "verde" attrezzato a servizio diretto delle abitazioni);



per complessivi 77,00 mq di standard da reperire;

la PROPRIETA' si impegna a cedere mq 59,00 corrispondenti al mappale 12891 fg. 1 sez. "TOS" quale sistemazione della viabilità locale lungo la via Dossolo, superficie derivante da progetto depositato, inoltre per la restante quota di standard la proprietà ha chiesto di avvalersi della facoltà concessa dall'art. 18.3 comma 6 delle N.A. del Piano delle Regole di monetizzare la parte mancante pari a mq 18,00;

con la presente convenzione la PROPRIETA' si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione previste in progetto che prevedono un onere complessivo di € 14.648,65 (Euro quattordicimilaseicentoquarantotto/65) – Allegato B, da scomputare all'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Che la Giunta Comunale con Deliberazione n. _____ del _____, ha approvato la bozza di convenzione ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

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. e l'art. 33 lettera F della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La PROPRIETA' si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, 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 presente convenzione.
2. La PROPRIETA' 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 PROPRIETA', 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 termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati dovranno essere eseguiti ed ultimati entro la data di fine lavori del PdCC n. 244/2024.
3. **La cessione della proprietà delle aree, libera da pesi e vincoli, per le urbanizzazioni dovrà avvenire contestualmente alla firma della presente convenzione (particella 12891 come da frazionamento n. BS0061686/2025), in forma gratuita a favore del Comune. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, e il collaudo delle stesse, dovrà avvenire entro la data di fine lavori del PdCC n. 244/2024.**



ART. 4 – OGGETTO E CONTENUTI DELL'INTERVENTO

1. Il presente atto ha ad oggetto la realizzazione dell'intervento edilizio rappresentato e descritto nel progetto allegato all'istanza diretta ad ottenere il permesso di costruire, presentata agli Uffici Comunali in data 16/10/2024, al prot. n. 28760 del 17/10/2024, così come depositati e facenti parte del P.d.C.C. n. 244/2024.
2. In data 18/10/2024 prot. n. 28950 è stata richiesta documentazione integrativa con sospensione dei termini alla quale si è dato riscontro in data 06/11/2024 prot. n. 30562, nuove integrazioni in data 21.01.2025 prot. n. 1766, in data 12.03.2025 prot. n. 6415 e 6416;
3. La proprietà si impegna ad attuare il progetto dell'intervento edilizio in piena conformità al permesso di costruire che lo ha approvato e a non introdurre variazioni esecutive che non siano previamente autorizzate, sotto l'aspetto urbanistico-edilizio e paesaggistico. Ciò posto, le variazioni al progetto autorizzato che non incidano sul dimensionamento dell'insediamento e sul suo carico urbanistico e che non implicino alterazioni al fabbisogno delle dotazioni di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica, non richiederanno la stipula di una convenzione o la modifica del presente atto, essendo sufficiente che ne sia preventivamente accertata la conformità urbanistico-edilizia e la compatibilità paesaggistica.
4. La proprietà si impegna ad iniziare, eseguire e concludere i lavori inerenti all'intervento edilizio nel rispetto dei termini di efficacia del permesso di costruire, di cui all'art. 15 del DPR n. 380/2001 e nel rispetto del termine di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica.

ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

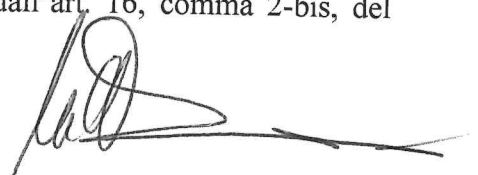
1. Dato atto che l'immobile oggetto dell'intervento rientra in zona parzialmente urbanizzata, la proprietà viene obbligata, per sé e suoi aventi diritto o causa a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli oneri relativi alle opere necessarie per l'allacciamento del fabbricato ai pubblici servizi e più precisamente alla rete idrica, 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 nulla osta 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. 6 – DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD E MONETIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 41 comma 10 delle N.A. del Piano delle Regole l'intervento è soggetto alla corresponsione di standard in ragione di: mq 12,50 ogni mq 50,00 di superficie lorda realizzata per le "aree di sosta degli autoveicoli", esclusi i relativi spazi di accesso e manovra, mq 5,00 ogni mq 50,00 di superficie lorda realizzata per gli spazi di "verde" attrezzato a servizio diretto delle abitazioni.
Pertanto sono previsti complessivi 17,50 mq ogni 50,00 mq di superficie lorda realizzata per complessivi $17,50 \times 220,00 : 50 =$ mq 77,00.
2. La PROPRIETÀ si impegna a cedere mq 59,00 corrispondenti al mappale 12891 fg. 1 sez. "TOS", contestualmente alla firma della presente convenzione come da frazionamento n. BS0061686/2025 assolvendo in parte alla cessione degli standard previsti; l'area di cessione servirà per l'adeguamento della viabilità locale, in particolare l'incrocio tra le due strade tangenti il lotto (via Golf e via Dossolo);
La superficie di cessione è quella reale rilevata in sito, riportata nella tav. 12 è differente da quella catastale in quanto quest'ultima risulta essere superficie nominale.
La restante area a standard pari a 18,00 mq (mq 77,00 – 59,00 mq) sarà monetizzata a 120,00 €/mq per un totale da versare pari a **2.160,00 €** (mq 18,00 x 120,00 €/mq).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE A SCOMPUTO

1. La PROPRIETÀ assume l'obbligo di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione sotto riportate sul mappale 12891, fermo restando quanto previsto dall'art. 16, comma 2-bis, del



D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, in applicazione quanto disposto dall'allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023:

- Demolizione di parte del muro su via Golf e asfaltatura, con idoneo sottofondo, del nuovo slargo venutosi a formare fra l'incrocio di via Golf e via Dossolo.
2. Il valore totale delle opere di cui al comma 1 così come individuate nel computo metrico estimativo - Allegato B, ammontano ad € 14.648,65 (Euro quattordicimilaseicentoquarantotto/65), da concludere nell'arco temporale di anni 3 (tre), a decorrere dalla data di inizio dei lavori e comunque entro la data di fine lavori del PdCC n. 244/2024.
 3. Tutte le opere, dovranno essere conformi, per caratteristiche e tecniche costruttive, a quanto previsto nel progetto approvato e secondo le indicazioni degli organi competenti.
 4. La patrimonializzazione delle opere suddette avverrà all'atto di approvazione del collaudo (che dovrà essere predisposto da un tecnico abilitato, incaricato dall'Amministrazione Comunale, a spese della proprietà), 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. 8 - 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:

- Oneri di urbanizzazione primaria 618,00 mc x 19,71 €/mc	= 12.180,78 €
- Oneri di urbanizzazione secondaria 618,00 mc x 25,01 €/mc	= 15.456,18 €
- Oneri piscina 40,00 mq x 110,00 €/mq	= 4.400,00 €
- Contributo costo di costruzione	= 37.804,89 €
- Maggiorazione sul contributo di costruzione del 5% - L.R. 12/2005 art. 43;	= 3.492,09 €
- Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01	= 44.371,13 €

2. In attuazione della presente convenzione, al contributo di cui al precedente punto 1 del presente articolo si applicherà lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo pari a € 14.648,65 a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione della strada, pertanto, la somma che dovrà essere versata al rilascio del PdCC n. 183/2024 è pari a:


- Oneri di urbanizzazione (32.036,96 - 14.648,65)	= 17.388,31 €
- Contributo costo di costruzione	= 37.804,89 €
- Maggiorazione sul contributo di costruzione del 5% - L.R. 12/2005 art. 43;	= 3.492,09 €
- Contributo straordinario <u>ai sensi dell'art. 16, co 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01</u>	<u>= 44.371,13 €</u>

TOTALE

= 103.056,42 €

ART. 9 - VARIANTI

1. E' 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.

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.

ART. 10 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di permesso di costruire convenzionato è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il COMUNE e la PROPRIETA', in pieno accordo, stabiliscono che i documenti costituenti il progetto, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione della convenzione o depositati agli atti quali parte integrante del P.D.C.n. 244/2024, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente al presente atto.

ART. 11 - GARANZIA FINANZIARIA

1. La PROPRIETA' dichiara di aver sottoscritto polizza fidejussoria assicurativa o bancaria per l'importo di € 14.941,62 (Euro quattordicimilanovecentoquarantuno/62) pari all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7, e dell'interesse legale dello 2 %.
La polizza, 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 PROPRIETA' autorizza il signor Conservatore del Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 14 - CONTROVERSIE

1. Le parti nell'esecuzione del presente accordo si obbligano al dovere di correttezza e buona fede. Per ogni controversia le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale, e foro competente è quello del Tribunale Amministrativo Regionale, sede di Brescia, ai sensi del comma 5 della Legge n. 241/1990.

ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI

1. Le parti prendono atto dell'informativa avuta da me Notaio ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, dichiarandosi già edotti negli aspetti generali di tale normativa, e prestano il loro consenso, al trattamento dei dati inerenti alla presente operazione notarile e alla legittima conservazione presso i propri archivi, da parte dello studio notarile.
Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore _____



Costituito da numero fogli 7
Letto, confermato e sottoscritto.

Per il comune di Toscolano Maderno
Il responsabile dell' Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica
Arch. Roberto Gussago

Per la proprietà
Sig. Marco Bernau

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Bernau', followed by a long horizontal line extending to the right.

21-03-25