



**C O M U N E D I O M E**

**Provincia di Brescia**

**ORIGINALE**

**G.C.**

**Numero: 67**

**Data : 27/07/2015**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Delibera del 27/07/2015 Numero 67

**OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2015-005-PC E DEL COSTO DELLE AREE STANDARD AI FINI DELLA LORO MONETIZZAZIONE**

L'anno **duemilaquindici** il giorno **ventisette** del mese di **luglio** alle ore **19:25**, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione ai sensi dell'art. 36, comma 2, dello Statuto Comunale si è riunita la Giunta Comunale nelle persone:

<b>NOME</b>	<b>FUNZIONE</b>	<b>PRESENZA</b>
FILIPPI AURELIO	Sindaco	X
PELI SIMONE	VICESINDACO E ASSESSORE	X
PRATI ALESSANDRO	ASSESSORE	X
PATELLI LAURA	ASSESSORE	X
BARBI ANNALISA	ASSESSORE	X

**Totale presenti : 5**

**Totale assenti : 0**

Presiede la seduta il sig. **Filippi dott. Aurelio**, in qualità di **Sindaco**.

Partecipa il **Segretario Comunale Vitali dott. Giuseppe**, che si avvale della collaborazione del personale degli uffici ai fini della redazione del seguente verbale.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la Sig.ra Maestrini Ornella, residente in Ome (BS) in Via Carpineto n. 2, ha presentato in data 03.02.2015 prot. 872, codice registro costruzioni n. 2015-005-PC, richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCc), per la realizzazione di opere di demolizione dell'esistente edificio e di realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione abitativa residenziale (1a), e che successivamente la pratica è stata integrata;
- il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 07.04.2014, ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 36 del 03.09.2014, classifica l'area oggetto d'intervento come di seguito indicato :

Foglio	Mappale	Sub.	Zona omogenea del PGT
18	14	4	<b>R1</b> = Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (Art. 25 NTA) – area soggetta ad "Ambiti sottoposti a disposizioni particolari – <b>Ambito n. 4</b> "

- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, prevedono per l' Ambito n. 4 della zona omogenea R1 quanto segue :

*"Le potenzialità edificatorie assentite sono da riservare alla destinazione residenziale e subordinate alla cessione di parcheggi fronte strada";*

VISTO che il sopraccitato Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC, risulta composto oltre che dagli elaborati attinenti alle opere edilizie per la demolizione dell'esistente edificio e la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione abitativa residenziale (1a), dal progetto di costruzione di un parcheggio in Via Carpineto - opere di urbanizzazione primaria - costituito dalla seguente documentazione:

- a) planimetria generale e individuazione dell'area da asservire ad uso pubblico;
- b) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali.

CONSIDERATO che il Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC, conformemente all'art. 25.2 – Ambito n. 4 – delle NTA del vigente Piano delle Regole del PGT, a fronte dell'utilizzazione edificatoria per la realizzazione del nuovo fabbricato a destinazione abitativa residenziale (1a) avente un Volume di mc 585,00, ed una superficie lorda di pavimento SIp di mq 204,00 , prevede le seguenti quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici - Standard e SP di qualità:

Destinazione residenziale			
Superficie lorda di pavimento (SIp)	mq	204	
Volume edificabile	mc	585	
Abitanti teorici = Volume edificabile / peso insediativo residenziale art. 17 punto 4. NTA del PdR = mc 585 / mc/abitante 150 =	n.	3,9	
Aree per attrezzature e servizi pubblici - <b>Standard</b> = 30 mq/abitante (art. 25.2 NTA del PdR Ambito n. 4) x 3,9 abitanti =	mq		<b>117,00</b>
Aree per servizi pubblici – <b>Sp di qualità</b> = 50% x SIp = 50% x mq 204,00 =	mq		<b>102,00</b>
<b>Aree per servizi pubblici totali</b>	mq		<b>219,00</b>

VALUTATA la proposta di realizzazione dei parcheggi fronte strada in Via Carpineto, come da planimetria generale allegata al progetto, che prevede la formazione di :

- n. 2 (due) parcheggi e relativa area di manovra corrispondenti ad una superficie di mq 74,00, quali aree standard;
- n. 1 (uno) posto macchina e relativa area di manovra corrispondenti ad una superficie di mq 37,00, individuato ai sensi dell'art. 24.3 delle NTA del vigente Piano delle Regole del PGT, che prevede, in caso di nuovi edifici residenziali, l'individuazione di un posto macchina all'esterno della recinzione ed accessibile dalla strada pubblica;

e ritenuta idonea per localizzazione e dimensioni rispetto alle esigenze di zone di sosta delle aree circostanti;

RITENUTO altresì di non dover acquisire gratuitamente l'area parcheggio individuata come area standard e pari a mq 74,00, ma di asservire la stessa ad uso pubblico a favore del Comune di Ome;

RICHIAMATO l'art. 12.15 delle NTA del PdR del vigente PGT, relativo al Permesso di Costruire Convenzionato (PdCc), prevede che :

*"1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PdR ai sensi del DPR 380/01, articoli dal 11 al 15, e dagli articoli 10 e 36, comma 2, della LR 12/05 e s. m. e i..*

*2. Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della LR 12/05 e s. m. e i..*

*3. La convenzione urbanistica dovrà recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa contestualmente ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici e comunicati al responsabile dell'UTC. I valori di monetizzazione potranno essere univoci ovvero diversificati per settori del territorio comunale e/o per destinazione dell'intervento.*

*4. Gli indirizzi di cui al precedente comma 3 stabiliranno gli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scompularsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.*

*5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, in presenza degli indirizzi di cui al precedente comma 3 forniti dall'Amministrazione Comunale, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.";*

PRECISATO che l'art. 12.5 delle sopraddette NTA del PdR del vigente PGT, affida all'Amministrazione Comunale :

- ai sensi del punto 3., la definizione degli indirizzi ai quali si deve attenere l'Ufficio Tecnico nel determinare i contenuti e le indicazioni che caratterizzano la Convenzione Urbanistica o l'Atto Unilaterale d'Obbligo legato ad un intervento subordinato alla presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCc);

- ai sensi del punto 5., la scelta tra la cessione della quota per servizi pubblici "standard", oppure, in alternativa, la "monetizzazione" della quota per servizi pubblici dovuta in caso di PdCc;

pertanto, visto quanto sopra indicato, in presenza di una domanda di Permesso di Costruire Convenzionato, prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PdR (così come indicato dall'art. 12.5, punto 1., delle NTA del PdR del vigente PGT), si rende necessario acquisire le indicazioni / indirizzi da parte dell'Amministrazione Comunale in merito alla cessione o, in alternativa, alla monetizzazione della quota per servizi pubblici;

CONSIDERATO che la legislazione urbanistica regionale in materia di dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richiede che siano effettuate valutazioni specifiche riguardanti le singole aree e servizi, valutando fattori quali la qualità, la fruibilità e l'accessibilità, sufficienza dal punto di vista quantitativo / dimensionale, adeguatezza dal punto di vista prestazionale in termini di corrispondenza all'effettivo fabbisogno. Infatti l'art. 46 della LR 12/2005, prevede la monetizzazione nel caso in cui *"... l'acquisizione di tali aree (standard) non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento"*;

VALUTATO, in relazione all'intervento edilizio in oggetto – 2015-005-PC, non opportuno procedere:

- all'acquisizione della quota di mq 43,00 (= mq 117,00 (superficie aree standard) – mq 74,00 (parcheggio da asservire ad uso pubblico)) dovuta per le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

- all'acquisizione della quota di 101,86 mq dovuta per Servizi Pubblici - SP di qualità;

poiché si riscontra la presenza di un'adeguata dotazione di infrastrutture e di servizi all'intorno;

VISTA e ritenuta congrua la Perizia di Stima del Dirigente Area Tecnica, depositata agli atti in data 24.07.2015, con la quale, in relazione alla domanda di Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC, si stabilisce in :

- €/mq 70,00 , il valore unitario della monetizzazione degli standard;

- €/mq 70,00 , il valore unitario della monetizzazione degli SP di qualità;

e conseguentemente :

- € 3.010,00 (= mq 43,00 (superficie aree standard da monetizzare) x €/mq 70,00 (valore unitario della monetizzazione) ) l'importo complessivo della monetizzazione della quota dovuta per le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

- € 7.140,00 (= mq 102,00 (SP di qualità da monetizzare) x €/mq 70,00 (valore unitario della monetizzazione) ) l'importo complessivo della monetizzazione della quota dovuta per i Servizi Pubblici – SP di qualità;

PRECISATO che :

- l'art. 46, comma 1, lettera a), della LR 12/2005 e s.m.i., prevede che "...I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; ...";
- l'art. 90, comma 5, della LR 12/2005 e s.m.i., prevede che "... Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano. ...";

PRECISATO che l'importo della monetizzazione dovrà essere corrisposto all'atto della sottoscrizione della Convenzione;

VISTO lo schema di Convenzione Urbanistica da applicare al Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC, comprensivo del progetto di costruzione del parcheggio di mq 74,00 in Via Carpineto - opere di urbanizzazione primaria - costituito dalla seguente documentazione:

- a) planimetria generale e individuazione dell'area da asservire ad uso pubblico;
- b) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali; allegato al presente atto sotto la lettera "A", e ritenuto meritevole di approvazione;

RILEVATO che sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono stati acquisiti i pareri favorevoli del responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, e del responsabile del servizio ragioneria in ordine alla regolarità contabile;

Visto il vigente PGT;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150;

Visto l'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

Vista la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi;

#### DELIBERA

1) di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) di approvare lo schema di Convenzione Urbanistica, comprensivo del progetto di costruzione del parcheggio di mq 74,00 in Via Carpineto - opere di urbanizzazione primaria - costituito dalla seguente documentazione:

- a) planimetria generale e individuazione dell'area da asservire ad uso pubblico;
- b) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali; allegato sotto la lettera "A" quale parte integrante e sostanziale del presente atto, da applicarsi alla richiesta di Permesso di Costruire n. 2015-005-PC, presentata in data 03.02.2015 prot. 872, dalla Sig.ra Maestrini Ornella, residente in Ome (BS) in Via Carpineto n. 2;

3) di dare atto che la Perizia di Stima del Dirigente Area Tecnica, depositata agli atti in data 24.07.2015, in relazione alla domanda di Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC, stabilisce in :

- €/mq 70,00 , il valore unitario della monetizzazione degli standard;
- €/mq 70,00 , il valore unitario della monetizzazione degli SP di qualità;

e conseguentemente :

- € 3.010,00 (= mq 43,00 (superficie aree standard da monetizzare) x €/mq 70,00 (valore unitario della monetizzazione) ) l'importo complessivo della monetizzazione della quota dovuta per le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- € 7.130,20 (= mq 101,86 (SP di qualità da monetizzare) x €/mq 70,00 (valore unitario della monetizzazione) ) l'importo complessivo della monetizzazione della quota dovuta per i Servizi Pubblici – SP di qualità;

4) di dare atto che il sopraccitato importo di € 3.010,00 , derivante dalla monetizzazione delle aree standard non cedute, verrà imputato al Capitolo 4 05 08 05 del Bilancio;

5) di dare atto che il sopraccitato importo di € 7.130,20 , derivante dalla monetizzazione degli SP di qualità non ceduti, verrà imputato al Capitolo 4 05 08 05 del Bilancio;

6) di specificare che nessuna spesa verrà a gravare sul bilancio comunale in conseguenza del qui adottato provvedimento di autorizzazione, né che si verificheranno diminuzioni di entrata;

7) di dare atto che la proposta di deliberazione è stata presentata corredata dai prescritti pareri favorevoli di cui all'art. 49 - comma 1 - T.U. D.Lgs n. 267/2000;

8) di dare atto che il Segretario Comunale attesta la conformità del presente atto alle Leggi, Statuto e Regolamenti;

9) di dare infine atto ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale - sezione di Brescia, al quale è possibile rappresentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio.

Indi su proposta del Sindaco, previa apposita separata votazione palese ed unanime,

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - T.U. D.Lgs. 267 in data 18.8.2000 e dell'art. 36 - X° comma del vigente Statuto Comunale, stante l'urgenza del rispetto dei termini per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Il verbale è stato letto, firmato e sottoscritto ai sensi dell'art. 36, comma 9, dello Statuto Comunale.



**Il Sindaco**  
Filippi dott. Aurelio



**Il Segretario Comunale**  
Vitali dott. Giuseppe

---

**QUESTA DELIBERA:**

**E' stata pubblicata in data odierna** all'Albo Pretorio per 15 gg. Consecutivi (art. 124 T.U 18/08/2000, N. 267) N° cronologico: \_\_\_\_\_ APOL.

**Viene comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari** art. 125 del T.U: D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Ome, addì



**Il Segretario Comunale**  
Vitali dott. Giuseppe

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 27/07/2015:**

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000

Ome, li 27/07/2015



**Il Segretario Comunale**  
Vitali dott. Giuseppe



REPUBBLICA ITALIANA  
 COMUNE di OME  
 Provincia di Brescia

Allegato "A"  
 alla delibera di Giampaolo  
 n. 157  
 Il Sindaco Aut. Vitali  
 Segretario Comunale  
 (Dott. Giuseppe Vitali)

REPERTORIO N. \_\_\_\_/2015

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2015-005-PC

ATTUATORE Sig.ra Maestrini Ornella

=====

In data ..... 2015 nell'Ufficio Segreteria del Comune di Ome (BS), davanti a me, Dott. Vitali Giuseppe, Segretario del Comune di Ome, autorizzato a ricevere il presente atto, ai sensi dell'art. 97, comma 4 D.Lgs. 267/2000, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, con il mio consenso, espressamente rinunciato, sono comparsi i Signori:

1) Ing. Fior Giovanni, domiciliato presso il Comune di Ome, Piazza Aldo Moro n. 1, nella sua qualità di Responsabile Area Tecnica del Comune di Ome, P.IVA. 00841600174, il quale interviene per conto e nell'interesse del Comune predetto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 - nel presente atto denominato "Comune";

2) Maestrini Ornella, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente in Ome (BS) via Carpineto n. 2, c.f.: \_\_\_\_\_, in qualità di proprietaria dell'immobile interessato dall'intervento edilizio, che nel presente atto viene di seguito nominato "Attuatore";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Generale sono personalmente certo.

PREMESSO

- che l'Attuatore è proprietario della seguente area in Comune di Ome, distinta al N.C.T.R. di detto Comune come segue :

Foglio	Mappale	Subalterno
18	140	4

- che detta area, in base al Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 07.04.2014, ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 36 del 03.09.2014, risulta così distinta :

Foglio	Mappale	Subalterno	Zona omogenea del PGT
18	140	4	R1 = Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale . identificati con l'edificazione del consolidato (Art. 25 NTA) – Area soggetta ad "Ambiti sottoposti a disposizioni particolari – Ambito n. 4".

come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_, allegato sotto la lettera "A";

- che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, prevedono per l' Ambito n. 4 della zona omogenea R1 quanto di seguito riportato :

*"Le potenzialità edificatorie assentite sono da riservare alla destinazione residenziale e subordinate alla cessione di parcheggi fronte strada.";*

- che l'Attuatore, ha presentato in data 03.02.2015, prot. gen. n. 872, codice registro costruzioni n. 2015-005-PC, richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, composto, oltre che dagli elaborati attinenti alle opere edilizie per la demolizione dell'esistente edificio e la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione abitativa residenziale, anche dal progetto di

costruzione del parcheggio in Via Carpineto - opere di urbanizzazione primaria - costituito dalla seguente documentazione:

a) planimetria generale e individuazione dell'area da asservire ad uso pubblico;

b) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;

c) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

- che il Permesso di Costruire Convenzionato codice registro costruzioni n. 2015-005-PC, è stato predisposto in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente e secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC, ed è stato definito il costo delle aree standard e dei Servizi Pubblici – SP di qualità ai fini della loro monetizzazione;

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### **Art. 1 - Disposizioni preliminari**

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. L' Attuatore si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore 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 prestate dall'Attuatore 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.

4. L'Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

#### **Art. 2 - Termini per gli adempimenti**

1. Il Permesso di Costruire Convenzionato ha una validità di 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori, fatte salve eventuali proroghe.

2. Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere ultimate entro il termine di cui al comma precedente, 3 (tre) anni, ed essere realizzate con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione dell'edificio servito dalle opere stesse.

3. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e degli interventi edilizi l'Attuatore dovrà ottenere l'apposito preventivo Permesso di Costruire Convenzionato il cui rilascio sarà subordinato alla stipula del presente atto.

#### **Art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria**

1. L'Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che competono al Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC, riguardanti la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico in Via Carpineto, avente superficie di mq 74,00 circa ed identificato in tinta azzurra sull'Allegato "B" al presente atto, disciplinate dai criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati del progetto indicati nella premessa.

2. L'Attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti leggi.

#### **Art. 4 - Opere di urbanizzazione secondaria**

1. L' Ambito n. 4 della zona omogenea R1, art. 25 delle NTA del PdR, non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### **Art. 5 - Utilizzazione edificatoria**

1. I dati quantitativi dell'intervento di cui al Permesso di Costruire Convenzionato 215-005-PC sono di seguito elencati:

- Volume = mc 585,00 ;

- Superficie lorda di pavimento (Slp) = mq 204,00 .

#### **Art. 6 - Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici - Standard e SP di qualità**

1. In relazione alle disposizioni di cui al vigente Piano di Governo del Territorio, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, le aree per attrezzature e servizi pubblici - Standard e SP di qualità sono così quantificate:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
Superficie lorda di pavimento (Slp)	mq	204

Volume edificabile	mc	585
Abitanti teorici = Volume edificabile / peso insediativo residenziale art. 17 punto 4. NTA del PdR = mc 585 / mc/abitante 150 =	n.	3,9
Aree per attrezzature e servizi pubblici - Standard = 30 mq/abitante (art. 25.2 NTA del PoR Ambito n. 4) x 3,9 abitanti =	mq	117,00
Aree per servizi pubblici - Sp di qualità = 50% x Sp = 50% x mq 204,00 =	mq	102,00
Aree per servizi pubblici totali	mq	219,00

## Art. 7 - Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici - Standard e SP di qualità non cedute

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici – Standard, che competono al Permesso di Costruire Convenzionato e che non sono reperite direttamente assommano a mq 43,00 (= mq 117,00 (aree standard) – mq 74,00 / (superficie parcheggio da asservire ad uso pubblico)).

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di €/mq 70,00 , per cui l'importo totale della monetizzazione risulta € 3.010,00 (= €/mq 70,00 x mq 43,00).

3. Le aree per SP di qualità pari a mq 102,00 non sono reperite direttamente.

4. Le aree per SP di qualità sono monetizzate al prezzo unitario di €/mq 70,00 , per cui l'importo totale della monetizzazione risulta € 7.140,00 (= €/mq 70,00 x mq 102,00).

3. Tali somme sono state determinate secondo quanto stabilito dall'art. 46 della legge regionale n. 12/2005 sulla base della perizia tecnica così come stabilito nella delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_ in data \_\_\_\_\_ .

4. L'importo totale della monetizzazione di € 10.150,00 (= € 3.010,00 + € 7.140,00) è versato dall'Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi

in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

**Art. 8 – Asservimento gratuito ad uso pubblico di aree al Comune**

1. L'Attuatore con il presente atto costituisce vincolo di asservimento gratuito all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Ome che, come sopra rappresentato, accetta, sull'area di mq 74 circa (settantaquattro/00 circa) destinata a parcheggio in Via Carpineto, individuata in tinta azzurra sull'Allegato "B" alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale.

3. L'area è asservita gratuitamente all'uso pubblico perpetuo libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. L'asservimento gratuito all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Ome dell'area è fatto senza alcuna riserva per cui sulla stessa il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione attribuita con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che l'Attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. L'Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze dell'area da asservire ad uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### **Art. 9 – Manutenzione e custodia dell'area asservita ad uso pubblico**

1. Le aree asservite ad uso pubblico rimangono in possesso e custodia dell'Attuatore, pertanto l'Amministrazione Comunale rimane sin d'ora sollevata da qualsiasi responsabilità (civile e/o penale) in ordine ad eventuali incidenti che cagionino danni a persone e/o cose che dovessero occorrere all'interno delle succitate aree.

2. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per la buona conservazione delle aree asservite ad uso pubblico rimarranno a carico dell'Attuatore e suoi aventi causa.

#### **Art. 10 – Responsabilità verso terzi e assicurazione**

1. L'Attuatore assume la responsabilità per i danni che dovesse arrecare a terzi, persone e/o cose, in conseguenza ad eventi che si manifestassero all'interno delle aree di proprietà privata asservite ad uso pubblico, sollevando in tal modo il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

2. L'Attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a stipulare per tale scopo idonea polizza assicurativa di responsabilità civile per i danni di cui sopra.

#### **Art. 11 - Oneri di urbanizzazione primaria**

1. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria che verranno eseguite, al netto di spese tecniche ed oneri accessori, ammonta a € 2.000,00 così come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato al Progetto presentato, visto che tale valore è superiore alla somma del contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto secondo i valori in vigore al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per la nuova edificazione di edificio residenziale abitativo,

complessivamente ammontanti secondo le previsioni planivolumetriche del Progetto presentato ad € 1.966,80 , si dà atto che non verrà versato dall'Attuatore al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato alcuna differenza del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.

**Art. 12 - Oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione**

L'Attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Ome entro i termini previsti dalla legge, gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente.

**Art. 13 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dall'Attuatore, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € 5.600,00 (cinquemilaseicento/00), come risulta dal quadro economico facente parte integrante degli elaborati di progetto allegati alla richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, frazionamento, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3	€	2.000,00
b) IVA 10%	€	200,00
c) spese tecniche per direzione lavori e collaudo	€	200,00
d) Frazionamento aree standard	€	2.200,00
e) Spese di rogito	€	1.000,00
TOTALE	€	5.600,00

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma precedente, mediante garanzia fideiussoria polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per € 5.600,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 6.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 12.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa

richiamate, compresi gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 10, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **Art. 14 - Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria 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 dei proponenti 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 e connessi.

2. Fatto salvo il caso della 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 che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida all'Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'Attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

#### **Art. 15 – Pubblicità degli atti**

1. Il progetto di realizzazione del parcheggio in Via Carpineto è composto da:

- a) planimetria generale e individuazione dell'area da asservire ad uso pubblico;
- b) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

2. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b) e c), quali atti allegati alla delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ("Approvazione dello schema di convenzione per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato n. 2015-005-PC e definizione del costo delle aree standard ai fini della loro monetizzazione"), individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **Art. 16 - 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, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatore.

#### **Art. 17 - Trascrizione e benefici fiscali**

1. L'Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. L'Attuatore 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 \_\_\_\_\_

Il "Comune"

---

L' "Attuatore"

---

Il Segretario Comunale

---





**Comune di Ome**  
Provincia di Brescia

pag. 1

# COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** Realizzazione parcheggio in Via Carpineto

**COMMITTENTE:** MAESTRINI ORNELLA - Via Carpineto n° 2, 25050 Ome

Data, 23/07/2015

**IL TECNICO**

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H-peso		unitario	TOTALE
R I P O R T O								
<u>LAVORI A MISURA</u>								
1 07.02.03.01. 0d	SCARIFICA di fondazioni stradali per superfici aperte eseguita con mezzi meccanici, compreso il trasporto alle discariche ed escluso l'onere di accesso alle stesse, per altezze inferiori a 20 cm		74,00			74,00		
	SOMMANO m2					74,00	2,30	170,20
2 07.02.03.12	FORMAZIONE DI MASSICCIA TA stradale con tout-venant di cava stabilizzato, fornito steso e rullato, il tutto sino a formare un piano pronto a ricevere la pavimentazione, con uno spessore di cm 25/40		74,00		0,250	18,50		
	SOMMANO m3					18,50	21,20	392,20
3 07.02.03.10	FORMAZIONE DI SOTTOFONDO STABILIZZATO in materiale ghiaioso misto a sabbia di adatta granulometria, steso e rullato a rifiuto, e formazione di pendenze necessarie allo smaltimento delle acque, il tutto sino a formare un piano pronto a ricevere la pavimentazione, spessori fino a 15 cm		74,00			74,00		
	SOMMANO m2					74,00	3,71	274,54
4 07.02.03.30	BINDER costituito da 5 cm compressi di conglomerato bituminoso (4,5% di bitume 80/100-180/200) di appoggio con pietrischetto pezzatura fino a 20 mm compreso stesa e rullatura fino a chiusura		74,00			74,00		
	SOMMANO m2					74,00	7,60	562,40
5 07.02.03.33. 0c	TAPPETO DI USURA in conglomerato bituminoso al 5,5% di bitume 80/100- 180/200, di granulometria a massa chiusa fino a 15 mm, compreso stesa e rullatura fino a completa chiusura, esclusa pulizia del piano di posa e stesa di emulsione bituminosa: spessore finito 30 mm		74,00			74,00		
	SOMMANO m2					74,00	6,25	462,50
6 01.01.01.01	SEGNALETICA STRADALE ORIZZONTALE, consistente nella formazione di due righe laterali ed una di mezzzeria lungo il tratto di intervento					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	68,16	68,16
7 02.02.02.02	ONERI PER LA SICUREZZA					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	70,00	70,00
	<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>							2'000,00
	<b>T O T A L E euro</b>							2'000,00
	Data, 23/07/2015							

Comune di **OME**

Provincia di Brescia

**REALIZZAZIONE PARCHEGGIO  
IN VIA CARPINETO**

**MAESTRINI ORNELLA**  
**Via Carpineto n° 2 – 25050 Ome (BS)**

**QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA**

Ome, Luglio 2015

**IL PROGETTISTA**  
(Costa Geom. Luca)

Progetto approvato con delibera G.C. n.....del.....

Visto  
Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

## QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

- Importo lavori	€	2.000,00
- I.V.A. 10%	€	200,00
- Spese tecniche per direzione lavori e collaudo	€	200,00
- Frazionamento delle aree in cessione	€	2.200,00
- Spese di rogito (registrazione e trascrizione)	€	1.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>5.600,00</b>

Il Tecnico  
(Geom. Costa Luca)



# COMUNE DI OME

Provincia di Brescia

**OGGETTO :** APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2015-005-PC E DEL COSTO DELLE AREE STANDARD AI FINI DELLA LORO MONETIZZAZIONE

## PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime il seguente parere:

**Favorevole.**

Ome, ..... 27 LUG. 2015



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
Ing. Fior Giovanni

## PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime il seguente parere:

**Favorevole.**

Ome, ..... 27 LUG. 2015



IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA  
Ongaro Donatella

Si dà atto che la proposta di deliberazione specificata in oggetto non comporta la necessità di rilascio del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del decreto legislativo n. 267/2000.

Ome, .....

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA  
Ongaro Donatella