



COMUNE DI BRESCIA  
SETTORE URBANISTICA

30.04.14

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

PG 114197/2013

Oggetto: Richiesta di Permesso di costruire PG 114197 del 30.10.2013

Committente: Gambarini

Progettista: Arch. Volpi

Localizzazione: via Monte Novegno

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'intervento oggetto della presente richiesta consiste nella nuova costruzione di un edificio abitativo, da collocarsi in un lotto libero intercluso in una zona residenziale edificata nella zona nord della città, con accesso da via Monte Novegno.

Il lotto in oggetto, distinto con il mapp. 317, del Foglio 69 N.C.T. , non gravato da vincoli, è classificato dal PGT vigente come Progetto Speciale del Piano delle Regole: "PS n.21 – Trento" la cui scheda riporta i seguenti dati:

#### **Parametri Urbanistici:**

Superficie territoriale: 2157 mq

Slp assegnata: 950 mq

Destinazioni ammesse: Residenza, Terziario, Commercio di vicinato

Standard/cessioni: 700 mq

#### **Prestazioni pubbliche attese:**

Cessione di un'area attrezzata e/o dotata di parcheggi pubblici e raccordo con passaggio pedonale esistente ad est.

#### **Modalità attuative:**

Permesso di costruire convenzionato

### DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La richiesta in oggetto prevede la nuova costruzione di un edificio di edilizia **residenziale**, a fronte della cessione di un'area di circa 700 mq da destinare per una parte a giardino pubblico e per una parte a parcheggi. Il giardino pubblico, individuato nella zona nord del lotto, è attraversato da un percorso pedonale che si collega con un percorso preesistente verso via Trento.

I parcheggi pubblici vengono invece previsti con una disposizione in linea lungo il lato ovest del lotto, all'interno di una fascia attrezzata con marciapiede ed illuminazione pubblica, parallelamente a via Monte Novegno.

Dal punto di vista edilizio, il progetto prevede la realizzazione di nove unità residenziali con vari tagli, sviluppate in un edificio di cinque livelli oltre il piano terra, ove sono collocati l'atrio di ingresso e le autorimesse

### **SLP**

La slp di progetto rientra nei 950 mq massimi previsti dal PGT:

- SLP massima prevista 950 mq
- SLP di progetto 949,87 mq <)

### **PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Ai sensi dell'art. 25 del PGT la dotazione minima prevista per i parcheggi pertinenziali della funzione residenziale è pari al 30% della slp; verifica di conformità:

- parcheggi minimi previsti 284,96 mq;
- parcheggi di progetto 480,89 mq

### **REGIME DELLE OPERE**

Di seguito vengono descritte e quantificate le opere di urbanizzazione previste:

#### **Opere di urbanizzazione primaria**

1. Sistemazione sede stradale via Monte Novegno

Aree interessate da opere primarie (già pubbliche) 317,35 mq

Tali opere, rappresentate con apposito colore arancio sulla tavola "00F REGIME DELLE OPERE", avranno un costo stimato di circa **16.248,56 euro**.

#### **Opere di urbanizzazione secondaria**

1. realizzazione fascia attrezzata con parcheggi e marciapiede lungo via Monte Novegno
2. realizzazione di parco urbano, sistemato a prato con alberature, completo di percorso ciclo pedonale, arredi, illuminazione.

Aree da cedere per opere secondarie 700,21 mq

Tali opere, rappresentate con apposito colore blu sulla tavola "00F REGIME DELLE OPERE", avranno un costo stimato di circa **51.987,62 euro**

**Totale costi stimati per opere primarie e secondarie: 68.236,18 euro**

### **REGIME DELLE AREE**

Aree Private 1444,87 mq

Aree già pubbliche per primarie 317,35 mq

Aree da cedere per secondarie 700,21 mq

Il tutto, come rappresentato sulla tavola "00G REGIME DELLE AREE".

## STANDARD

La dotazione minima di aree a standard prevista dal PGT vigente è determinata **in 700 mq**:  
Gli standard reperiti possono, indicativamente essere suddivisi nelle seguenti voci:

<b>Verde pubblico attrezzato</b>	<b>370 mq</b>
<b>Pavimentazione pubblica</b>	<b>240 mq</b>
<b><u>Parcheggi pubblici</u></b>	<b><u>90 mq</u></b>
	700 mq

## EFFETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA O SUL PATRIMONIO COMUNALE

L'intervento in oggetto, quando attuato, comporterà per l'ente effetti economici positivi, consistenti nell'acquisizione di aree e di opere di urbanizzazione.

Gli effetti economici di cui sopra sono così quantificabili:

Acquisizione di aree, pari a 700 mq, del valore stimato, ai fini patrimoniali, di	€ 1.617
Acquisizione di opere di urbanizzazione, per complessivi	€ 68.236
	<b>€ 69.853</b>

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Elena Pivato

## Allegati

### Progetto urbanistico

Tavola 00  
Tavola 01  
Tavola 02

### Allegati all'atto d'obbligo

Tavola 00F – regime delle opere  
Tavola 00G – regime delle aree

\*\*\*\*\*

### **PRINCIPALI CONTENUTI DELL'**

## **ATTO D'OBBLIGO ATTO UNILATERALE DI IMPEGNO PER L'ASSUNZIONE DI OBBLIGHI RELATIVI ALL'AREA SITA IN VIA MONTE NOVEGNO DI PROPRIETA' GAMBARINI**

\*\*\*\*\*

Premesso che

In data 30 ottobre 2013, con PG 114197, la signora Gambarini Emilia ha presentato, presso il Settore Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Brescia, una richiesta di permesso di costruire per un intervento di nuova costruzione in via Monte Novegno, in un lotto classificato dal PGT vigente come Piano delle Regole - Progetto Speciale 21;

in data 06 novembre 2013 Il Settore Edilizia ha trasmesso la pratica al Settore Urbanistica per il parere di competenza, che è stato espresso in data 10 dicembre 2013;

in data 10 dicembre 2013 il Settore Urbanistica ha inviato alla Proprietà una richiesta di documentazione integrativa finalizzata alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato, nonché alla approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

in data 06 marzo 2014 la Proprietà ha consegnato la documentazione integrativa richiesta;

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale Allegato A "00F REGIME DELLE OPERE", scala 1:200 che fa parte integrante del presente atto d'obbligo:

a) colore arancio: sistemazione sede stradale via Monte Novegno;

Superficie interessata da opere primarie (già pubbliche)

**317,35 mq**

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere verificato e validato dal Responsabile del Procedimento nominato dalla Proprietà, entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

### Progetto, lavori, collaudo.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 – 32 e 57 del D.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico della Proprietà.

### Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire per un importo complessivo stimato in **€ 16.248,56** (al netto dello sconto del 15%) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario delle opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisioni prezzi, perizie suppletive, ecc. ), salvo casi di forza maggiore.

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

### Scadenze

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi ed avere termine prima dei medesimi; comunque non oltre anni 3 (tre) dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Se entro anni 1 (uno), dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà dato (previa richiesta della proprietà), la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari a 0,25‰ dell'importo delle opere.

### Regime delle opere

Le opere di cui al presente punto, vengono realizzate su area già di proprietà comunale.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo, come da successivo articolo " Cessione aree e costituzione di servitù di uso pubblico " .

#### Opere di competenza non comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione.

#### Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare a proprie spese le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento, del telefono. La rete gas viene esclusa in quanto il lottizzante intende installare solo piastre ad induzione.

Le opere impiantistiche di massima consistono in:

- eventuale cabina elettrica
- reti di media tensione aeree e sotterranee
- canalizzazioni
- sostegni
- cunicoli per il teleriscaldamento
- tubi per il teleriscaldamento
- centraline telefoniche
- reti idriche

#### Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di tutte le opere necessarie al corretto funzionamento e allacciamento degli impianti.

#### Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione; i rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

Le eventuali cabine elettriche ed i locali in genere necessari agli impianti e costruiti dalla Proprietà, saranno dati in uso alle Aziende suddette con modalità da definirsi tra la Proprietà e le Aziende stesse.

#### Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici.

#### Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate. Le eventuali cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) saranno cedute in uso alle società interessate all'erogazione dei servizi mediante apposito contratto da stipulare con le Società stesse.

#### Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale Allegato A "00F REGIME DELLE OPERE", scala 1:200 che fa parte integrante del presente atto:

- a) colore blu: realizzazione fascia attrezzata con parcheggi e marciapiede lungo via Monte Novegno e realizzazione di parco urbano, sistemato a prato, con alberature e completo di percorso ciclo pedonale, arredi, illuminazione.

Superficie interessata da opere secondarie su aree da cedere 700,21 mq

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere verificato e validato dal Responsabile del Procedimento nominato dalla Proprietà, prima della sottoscrizione del presente atto.

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Le opere relative alla illuminazione pubblica saranno realizzate da a.2.a. S.p.A. a spese della Proprietà.

### Progetto, lavori, collaudo.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 – 32 e 57 del D.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale del collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico della Proprietà.

### Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

- Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire per un importo complessivo stimato in € **51.987,62** (al netto dello sconto del 15%) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia – Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ect.) salvo casi di forza maggiore.

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Sono pure a carico della Proprietà gli oneri per il picchettamento delle aree ed il relativo frazionamento.

#### Scadenze

Le opere relative al punto ...) devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre anni 3 (tre) dalla data di sottoscrizione del presente atto.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

#### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari a 0,25‰ dell'importo delle opere.

#### Regime delle opere

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente punto, verranno cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO".

Con la presa in carico delle opere realizzate su aree cedute viene trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo, come da successivo articolo " Cessione Aree e Costituzione di Servitù di uso pubblico".

## **CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

#### Cessione aree

La Proprietà si impegna a cedere al Comune, senza alcun corrispettivo, l'area della superficie di mq. 700 (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione) interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente articolo...., individuata con apposito colore verde sull'allegata planimetria "00G Regime delle Aree" in scala 1:200 che fa parte integrante del presente atto.

Tale area è distinta con il mapp. 317 parte, del Foglio 69 N.C.T.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese della Proprietà, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici Comunali prima della sottoscrizione dell'atto.

La Proprietà provvederà alla redazione del tipo di frazionamento per la cessione delle aree.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Il possesso di tali aree resterà alla Proprietà al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in (700 x 2,31 = 1.617) euro è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 -lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze -Direzione Generale Tasse -del 03.08.1979 n. 25/364695.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Si prescrive la realizzazione di idonei sondaggi atti a verificare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo e quindi la realizzazione dell'eventuale bonifica prima della cessione stessa.

Qualora siano previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 mc., la Proprietà si impegna a produrre il calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato, con l'indicazione delle quantità da commercializzare.

### **RIMBORSO SPESE**

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto la Proprietà verserà una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12.01.2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà definita in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del presente progetto.

### **CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli.

### **PROGETTI EDILIZI**

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, il richiesto permesso di costruire, nel rispetto delle norme di PGT e di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti.

### **BENEFICI FISCALI**

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

### **FIDEJUSSIONE**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

€ 16.248,56 per le opere di urbanizzazione primaria relative al punto ...;

€ 51.987,62 per le opere di urbanizzazione secondaria relative al punto ...;

€ (700 x 80)= € 56.000 per la cessione dell'area di cui al precedente punto...;

da presentare all'atto della sottoscrizione del presente atto.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate).

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto, la Proprietà autorizza il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

### **ALIENAZIONE AREE**

In caso di alienazione delle aree in oggetto, gli obblighi assunti dalla Proprietà con il presente atto, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fidejussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art. ....

Il trasferimento di obblighi avverrà 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.

L'atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale presentazione della fidejussione.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Ferma restando la indivisibilità degli obblighi sopra riportati, qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità sulle aree cedute.

In caso di esecuzione frazionata dell'immobile l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per il valore delle relative aree in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati.

### **CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della sottoscrizione del presente atto, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà amministratori e legali rappresentanti

delle Società, persone fisiche non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

### **SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto -ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedende, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico della Proprietà.

### **EFFETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA O SUL PATRIMONIO COMUNALE**

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché si prevede:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per l'importo di €68.236,18;
- la cessione di un'area per mq. 700 del valore stimato di €1617.