

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 471 - 1.8.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Approvazione atto d'obbligo riguardante la costruzione di un edificio residenziale in via Mazzucchelli di proprietà Giuseppe Palcati e Paolo Pelizza.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che i sigg. Giuseppe Palcati e Paolo Pelizza hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Mazzucchelli, della superficie complessiva di mq. 972, così identificate: foglio 85 NCT mapp. 85 sub 1 e 2 e mapp. 314;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 9.2.2016, individua le aree in oggetto come Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato PRo7 con allegata scheda prescrittiva e realizzabile con permesso di costruire convenzionato;
- che i sigg. Palcati e Pelizza hanno presentato in data 3.11.2016 un'istanza P.G. n. 173048 volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire, che prevede, previa demolizione del preesistente manufatto a destinazione artigianale, la costruzione di un edificio residenziale di due piani fuori terra (SLP 407,54);
- che con nota del 18.5.2017 P.G. n. 84987 il Settore Protezione Ambientale e Protezione Civile ha comunicato la conclusione positiva del procedimento di indagine ambientale eseguito presso l'area con il raggiungimento degli obiettivi di accertamento della destinazione d'uso residenziale per l'intera area dell'ambito PRo7 Mazzucchelli;

Visto lo schema di atto d'obbligo completo della tavola Regime delle Opere e della tavola Regime delle Aree, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante, che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un valore pari a € 15.202,70 riconosciuto a scompu-

- to del contributo di urbanizzazione primaria del permesso di costruire;
- la cessione al Comune di aree della superficie di mq. 48.60 interessata da parte delle opere di urbanizzazione primaria del valore, ai fini inventariali, di € 114,69;
 - la presentazione di garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 24.5.2017, in atti;

Rilevato che la somma da versare da parte dei proprietari indicati in premessa, a titolo di rimborso spese prevista all'art. 4 dell'atto d'obbligo allegato al presente provvedimento è pari a € 152,03 e sarà accertata con successivo atto a seguito dell'effettivo versamento della stessa;

Dato atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti positivi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni nella L. 213/2012, in quanto è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 15.202,70 a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione, nonché la cessione al Comune di area del valore ai fini inventariali pari a € 114,69;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 97/2016 sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 20.7.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 20.7.2017 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000, per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per i motivi di cui in premessa, lo schema di atto d'obbligo riguardante la costruzione di un edificio residenziale in via Mazzucchelli di proprietà Giuseppe Palcati e Paolo Pelizza, completo della tavola Regime delle opere e della tavola Regime delle aree, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- b) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati, dopo la loro approvazione sono pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/2013, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- c) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- d) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

COMUNE DI BRESCIA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 1.8.2017

N. 471

ATTO D'OBBLIGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
RIGUARDANTE LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA MAZZUCHELLI
DI PROPRIETA' GIUSEPPE PALCATI E PAOLO PELIZZA

FRA

PROPRIETA'
GIUSEPPE PALCATI E PAOLO PELIZZA

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- che i sigg. Giuseppe Palcati e Paolo Pelizza hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Mazzucchelli, della superficie complessiva di mq 972, così identificate: foglio 85 NCT mapp. 85 sub 1 e 2 e mapp. 314;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, individua le aree in oggetto come Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato PRo7 con allegata scheda prescrittiva e realizzabile con permesso di costruire convenzionato;
- che i sigg. Palcati e Pelizza hanno presentato in data 3.11.2016 un'istanza P.G. n. 173048 volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire, che prevede, previa demolizione del preesistente manufatto a destinazione artigianale, la costruzione di un edificio residenziale di due piani fuori terra (SLP 407,54);
- che con nota del 18.05.2017 P.G. 84987 il Settore Protezione Ambientale e Protezione Civile comunica la conclusione positiva del procedimento di indagine ambientale eseguito presso l'area con il raggiungimento degli obiettivi di accertamento della destinazione d'uso residenziale per l'intera area dell'ambito PRo7 Mazzucchelli;
- che la Giunta comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato il presente atto e il provvedimento è stato pubblicato sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso.

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra i sigg. Palcati e Pelizza, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate (di seguito denominati Proprietari) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, giusta la previsione dell'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, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii...

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori che ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e la vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di regolare esecuzione.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare, su area comunale e su area oggetto di cessione, le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto:

colore blu – illuminazione;

colore arancione – opere edili (percorso pedonale);

colore verde – opere a verde;

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali.

Il verbale di verifica del progetto esecutivo dovrà essere presentato prima della stipula del presente atto.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 15.202,70 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima del rilascio del certificato di agibilità o titolo equivalente e comunque dovranno essere ultimate entro 1 (uno) anno dalla stipula del presente atto.

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 allo 0,25% dell'importo delle opere.

ART. 3 - CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 48,60, interessate dalla realizzazione di parte delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente articolo, così come individuate nell'allegato elaborato grafico Regime delle aree - che fa parte integrante del presente atto con colore verde e catastalmente individuate come segue: foglio 85 NCT mapp. 314.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, il pieno possesso delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente atto, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

Le aree vengono 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.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà al Comune di Brescia, di aree non edificabili, del valore stimato di € 114,69 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 D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

ART. 4 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula del presente atto, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria.

Tale somma è stimata in € 152,03 sulla base del progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

ART. 5 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di al-

tro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 27-bis, della L.R. n. 12/2005.

ART. 6 - PROGETTI EDILIZI

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate al presente atto, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 7 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, gli inerenti permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

Gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità, ai sensi del Titolo III Capo I del D.P.R. n. 380/2001, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

ART. 8 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà si impegna a prestare, contestualmente alla stipula del presente atto, la seguente garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa del valore di € 18.243,24 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria

L'importo della garanzia è pari all'importo delle opere maggiorato del 20%

La garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere a cui la stessa si riferisce (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);

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

ART. 9 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.8.

La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita e originale delle fideiussioni sostitutive.

Il trasferimento degli obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

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 in 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 realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti

negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

ART. 10 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula dell'atto, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (persone fisiche ovvero amministratori e legali rappresentanti delle Società) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-*quater* del Codice Penale.

ART. 11 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico della Proprietà.

06 APR. 2017 0 5 9 4 6 1



LEGENDA

• DA ESEGUIRE

- Nuovo marciapiede di m² 48,00 in autobloccanti (come esistente) costituito da sottotondo, mazzetta in ds + rete elettrosaldata e strati di allettamento + sabbia
- Nuova linea IP in cavidotto
- Nuovo sostegno in acciaio h 3,85m con corpo illuminante LED di 20W
- Nuovo pozzetto d'ispezione a chiavito

• ESISTENTE

- linea IP in cavidotto
- Polo illuminazione
- Pozzetto d'ispezione

**STUDIO TECNICO
DE CARIA GEOM. FRANCESCO
PEDRAZZOLI GEOM. LAURA**
Via Feltrina 7 - 25122 BRESCIA
tel e fax: 030 2026667 - cell: 338 5329149 - cell: 347 7103916
email: studio@pedrazzoli.it
pec: tecnico.decaria@postpcc.it - pec: laura.pedrazzoli@postpcc.it

COMUNE DI BRESCIA
Via Gian Maria Mazzucchielli 1/D

TAVOLA REGIME DELLE OPERE

04 - 04 - 2017

SIG. PASCATI GIUSEPPE
Via Roberto Varesi 33, 25126, Brescia

SIG. PELIZZA PAOLO
Via XI Settembre, 51, 25122, Brescia



