

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 416/2023

ALLEGATO lettera D

DELIBERA GIUNTA COMUNALE n.150, 2007.09.03
CONVENZIONE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



ORIGINALE

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
150/2007

OGGETTO: Piano attuativo "Le Villette" area ex Maffizzoli in Gaino - approvazione definitiva.

L'anno *duemilasette* addì **03 settembre 2007** alle ore 15.30 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale; all'appello risultano:

			Presenti
ELENA	Paolo	Sindaco	Si
RIGHETTINI	Roberto	Assessore	Si
CAUZZI	Fabio	Assessore	No
BELLONI	Fabio	Assessore	Si
BESCHI	Marcello	Assessore	Si
ANDREATTA	Alessandro	Assessore	Si
DON	Renato	Assessore	Si

Provvede alla redazione del presente verbale il Segretario.
Presiede il Sindaco Ing. Paolo ELENA.

Publicato, all'Albo Pretorio
per 15 gg. Consecutivi - 5 SET 2007

Art. 124 - D.Lgs. n. 267 18 agosto 2000

Comunicata ai Sigg. Capigruppo
Consiliari il - 5 SET 2007

Art. 125 - D.Lgs. n. 267 18 agosto 2000

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alberto Lorenzi



Esecutiva ai sensi dell'art. 134 D.lgs
267/ 18 agosto 2000

In data 15 SET 2007

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alberto Lorenzi

Copia conforme all'originale per uso
Amministrativo.

il .
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alberto Lorenzi

N. 150/G.C. del 03 settembre 2007

OGGETTO: Piano attuativo "Le Villette" - approvazione definitiva.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 125 del 10 giugno 2007 di adozione del piano attuativo in oggetto menzionato relativo all'area "ex - Maffizzoli" sita in località Gaino per la realizzazione di insediamento con prevalente destinazione residenziale all'interno del perimetro del P.E. definito nella variante approvata a' sensi della l.r. n. 23/97 con delibera di consiglio comunale n. 75 del 30 novembre 2006.

Considerato che detto piano attuativo è stato elaborato a cura dello studio di urbanistica - architettura - ingegneria dott. Urb. D. Damiani - Dott. Ing. A. Samuelli e dott. I. Damiani con studio in Brescia, via Aldo Moro, 16.

Atteso che il comparto ha una superficie di mq 35176 ed è inserito nel vigente P.R.G. come zona omogenea "C2" destinata a nuovi insediamenti residenziali la cui edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato.

Atteso che il lotto risulta individuato al N.C.T.R. della zona censuaria di Toscolano nel comune di Toscolano Maderno e contraddistinto dai mappali n. 11407 (ex 6064), 11405 (ex 6085), 6261, 6225, 11468 reliquato stradale fg. 25 - 28 con estensione di mq 35.176 in proprietà del signor Clementi Paolo quale amministratore unico della società "Le Villette" s.r.l." con sede in Brescia, via Aldo Moro n. 16.

Dato atto che, in ordine alla delibera di adozione unitamente a tutti gli elaborati, si è proceduto a dar corso agli adempimenti di rito previsti dall'art 14 e 25 comma 8 bis della legge regionale n. 12/2005 con particolare riferimento alla pubblicazione della deliberazione di adozione (art. 14 comma 2) dal 6 agosto 2007 al 22 agosto 2007 compreso (come da certificato del responsabile del servizio e attestazione del messo comunale, con conseguente facoltà di presa visione degli atti depositati e presentazione di eventuali osservazioni (art. 1 comma 3).

Dato atto che, a seguito di detti adempimenti non sono pervenute osservazioni da parte di chicchessia.

Visti ed esaminati gli elaborati, planimetrie e documentazione tutta di cui si compone detto piano attuativo di cui in allegato formante tuttuno con il presente deliberato predisposti dal predetto studio tecnico.

Visto l'art. 25 (Norma transitoria) della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" comma 8 bis a mente del quale fino. all'approvazione del PGT i piani attuativi e loro varianti conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, sono adottati ed approvati dalla giunta comunale con applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 14.

Tanto premesso e considerato, acquisito in argomento il parere favorevole del responsabile del servizio competente sotto il profilo della regolarità tecnica a mente dell' art. 49 del tuel enti locali d. lgs. n. 267/2000.

Con voti unanimi favorevoli.

DELIBERA

1) Di **approvare in via definitiva**, a mente dell'art 14 comma 4 e dell'art. 25 comma 8-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, il piano attuativo in premessa citato relativo all'area "ex Maffizzoli" di proprietà della società "Le Villette" srl con sede in Brescia, via Aldo Moro n. 16, sita in frazione di Gaino, per la realizzazione di un insediamento con prevalente destinazione residenziale che si compone degli elaborati, planimetrie e documentazione di cui in allegato formante parte integrante e sostanziale della presente delibera, predisposti dallo studio di urbanistica - architettura - ingegneria dott. Urb. D. Damiani - Dott. Ing. A. Samuelli e dott. I. Damiani con sede in Brescia, via Aldo Moro, 16.

2) Di dare atto che sarà cura del competente responsabile del servizio urbanistica ed edilizia privata in uno con l'ufficio segreteria ed affari generali ed al responsabile del procedimento procedere a dar corso a tutti gli adempimenti in ordine all'approntamento e sottoscrizione della convenzione urbanistica inerente il presente piano attuativo alla stipula e

sottoscrizione della quale per conto ed in rappresentanza del comune viene autorizzato il responsabile dell'ufficio tecnico geom. Cappa Alessandro a' sensi dell'art. 107 III° comma del tuel enti locali D. lgs. n. 267/2000.

Dopodiché la Giunta Comunale con votazione favorevole unanime

Delibera

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a sensi dell'art. 134 - 4^ comma - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dot. Alberto Lorenzi)



IL SINDACO
(Ing. Paolo ELENA)





COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

Pareri in ordine alla proposta di deliberazione

N. 150/G.C. del 03 settembre 2007.

OGGETTO: Piano attuativo "Le Villette" - approvazione definitiva.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.



IL RESPONSABILE AREA EDILIZIA
IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Alberto Lorenzi)

STUDIO DI URBANISTICA ARCHITETTURA e INGEGNERIA
Dott. D. DAMIANI , ing. A. SAMUELLI , dott.sa I. DAMIANI
Via A. Moro n. 16 , 25124 Brescia
damianisamuelli@numerica.it
C.F. e P.Iva 03481800179

Edr f

04

Prot. N. FL 042008/017

**Spett.le Comune di Toscolano Maderno
geom. Zumiani Marco**

OGGETTO: Convenzione urbanistica piano attuativo

Con la presente siamo a consegnarVi la convenzione urbanistica piano attuativo
relativa al comparto denominato " LA PIANA " nel comune di Toscolano
Maderno località Gaino.

Distinti saluti

Brescia, lì 07 aprile 2008



CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA



CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO

a' sensi dell'art. 8 della Legge n. 765 del 8 giugno 1967 (art. 28 della Legge 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni) per l'attuazione del Piano Attuativo relativamente all'area residenziale distinta nel Catasto Terreni Comune censuario di Toscolano Maderno al foglio I mappali 6261, 6265, 11405 parte, 11407 parte per una superficie di mq. 28.941 ed al Catasto Fabbricati mappali 6072 sub.37, 6073 sub.27. per una superficie di mq. 671, per una superficie totale del comparto P.E. di mq. 29.612.

L'anno duemilasette il giorno 14 (quattordici) del mese di settembre alle ore 10,30 in Toscolano Maderno (BS) nella sede municipale in via Trento al civico n. 5 , innanzi a me Alberto dr Lorenzi segretario comunale autorizzato a rogare tutti i contratti nei quali l'ente è parte a' sensi dell'art. 97 IV° comma lettera c) D. Lgs. n. 267/2000, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta con il mio consenso dai comparenti, sono personalmente comparso:

- 1) Il COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (BS) Codice Fiscale n.00839830171, partita IVA n. 00581090982, in persona del responsabile del servizio geom. Cappa Alessandro, nato a Salò il 17 agosto 1967, residente a Toscolano Maderno (BS) in via fratelli Bianchi, 16, codice fiscale CPP LSN 67M17 H717D, domiciliato per la carica in Toscolano Maderno (BS) presso la sede municipale in via Trento al civico numero 5, autorizzato a stipulare e sottoscrivere il presente contratto per conto ed in rappresentanza del Comune di Toscolano Maderno (BS) giusta delibera di giunta comunale n. 150 del 3 settembre 2007, a' sensi dell'art. 107 III° comma lettera c) del tuel D. lgs. n. 267/2000, del decreto di nomina del sindaco prot. N.10443 /2007 a data 10 settembre 2007 di seguito nel presente atto denominato semplicemente per brevità "Comune di Toscolano Maderno";
- 2) LE VILLETTE s.r.l. con sede in Brescia via Aldo Moro n. 16 Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia: 02512630985 e iscritta al R.E.A. col n. 456007, Partita IVA 02512630985, capitale sociale € 30.000,00 (trentamila/00), in persona dell'amministratore unico legale rappresentante, signor Clementi Paolo, nato a Busto Garolfo (MI) il 27 marzo 1926, per la carica domiciliato presso la sede sociale, munito all'uopo di tutti i più ampi poteri di rappresentanza in base allo statuto societario e a' sensi del D. lgs. n. 6/2003, dall'altro lato.

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€14,62
Agenzia QUATTORDICI/62
Entrate
00020967 00003319 W06E0001
00014519 17/09/2007 15:52:59
0001-00009 844F2138A1442423
IDENTIFICATIVO 01061380085197

ART. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

L'attuazione del Piano Attuativo presentato dalla società succitata, riferentesi all'area di proprietà della stessa sita in territorio del Comune di Toscolano Maderno e distinta nel Catasto Terreni Comune censuario di Toscolano Maderno al foglio 1 mappali 6261, 6265, 11405 parte, 11407 parte per una superficie di mq. 28.941 ed al Catasto Fabbricati mappali 6072 sub.37, 6073 sub.27, per una superficie di mq. 671, per una superficie totale del comparto P.E. di mq. 29.612, dovrà essere effettuata in conformità delle norme di cui alla presente convenzione e nel rispetto della Legge n. 319 del 10 maggio 1976 relativi alle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, obbligandosi pertanto la società le Villette s.r.l. a collegarsi con i collettori fognari esistenti come risulta dai tipi planimetrici, regolarmente depositati in atti comunali, che fanno parte integrante e sostanziale.

Illegible handwritten signature

ART. 3

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di approvazione definitiva del presente P.A.

ART. 4

a) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La società le VILLETTE s.r.l. si obbliga per se e per gli aventi diritto realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a)- strade residenziali;
- b)- spazi di sosta, parcheggi;
- c)- fognatura e rete idrica;
- d)- rete di distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica e rete di distribuzione del gas.

Illegible handwritten signature

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria risulta pari ad Euro 2.783.939,62 (Duemilionesettecentottantatremilanovecento-trentanove/62) così come risulta dagli elaborati grafici, dai computi metrici allegati alle suddette delibere di giunta comunale n. 125 e 150 del 2007 e dal quadro economico delle opere di urbanizzazione allegato alla presente convenzione, e saranno eseguite opere da parte del lottizzante fino all'importo di € 2.176.439,62 (Duemilionicentosettantaseimilaquattrocentotrentanove/62) ed a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, pari a complessivi Euro 169.920,00 (centosessantanovemilanovecento-venti/00) determinati ai sensi della delibera del Consiglio Comunale del 31 ottobre 2000 in Euro 7,08 al mc. realizzabile (S.L.P. mq. 8.000x3.00 ml.= mc.24.000).

Illegible handwritten signature
U.T. Settore U.P.P.
CAPP. 0001. ALESSANDRO

Le opere di competenza del lottizzante saranno eseguite direttamente dallo stesso entro dieci anni dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo.

Verificandosi l'attuazione del P.A. in tempi successivi dovranno essere comunque garantiti i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree pubbliche o di uso pubblico.

In caso di inadempienza provvederà direttamente il Comune usando la cauzione versata mediante fideiussione bancaria o assicurativa, prodotta contestualmente alla firma della presente convenzione.

Tutte le opere dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dagli elaborati del Piano Attuativo approvato ed in modo particolare alle descrizioni più sotto riportate:

- a) Strade residenziali: saranno realizzate delle dimensioni come indicate nelle Tavole N. 12a e N. 12b, regolarmente depositate in atti comunali. La massiciata sarà costituita con idoneo materiale dello spessore minimo di cm. 30 con sovrastante strato di bitumatura come descritto nei particolari costruttivi. I passaggi pedonali pubblici o privati dovranno avere larghezza minima di ml. 1,50 e formati da sottofondo in idoneo materiale con sovrastante pavimentazione in betonelle di calcestruzzo colorato.
- b) Spazi di sosta e parcheggio: dovranno essere realizzati secondo le caratteristiche tecniche descritte e prescritte per le strade.
- c) Fognature: Le fognature per acque nere dovranno scaricare, con pendenza naturale, nel collettore comunale esistente. Dovranno essere realizzate con tubi in polietilene Pe.A.D. con rinfianchi in calcestruzzo e con diametri secondo quanto previsto dalle Tavole N. 13d e N. 13e, sempre regolarmente depositate in atti comunali. I pozzetti di ispezione saranno realizzati secondo quanto prescritto nei particolari costruttivi.

Le fognature per acque bianche da realizzare in sede stradale o spazi pubblici dovranno essere realizzate con tubazioni in PVC e dovranno essere recapitate in vasche di dispersione secondo quanto prescritto dalle Tavole N. 13f, N. 13g regolarmente depositate in atti comunali

- d) Reti tecnologiche: Acquedotto, gas metano, energia elettrica, pubblica illuminazione: le stesse dovranno essere realizzate dalle ditte concessionarie previa opportuna convenzione e con gli oneri a carico del lottizzante
- e) L'Amministrazione Comunale si riserva di indicare la priorità di esecuzione per le opere sopra evidenziate pubbliche o di interesse pubblico previste dalla presente convenzione.

b) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Illegible handwritten signature

Illegible handwritten signature

Illegible handwritten signature

Il Responsabile U.T. Settore Urbanizzazione
CAPP. GIOVANNI CAPPALÀ

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria assomma ad Euro 207.866,30 (duecentosettemilaottocentosessantasei/30) corrispondenti a:

- Edilizia libera mq. 7.449 x ml. 3.00 = mc. 22.347 x Euro 8,97 assommano ad Euro 200.452,59
- Edilizia convenzionata mq. 551 x ml. 3.00 = mc. 1.653 x Euro 8,97 assommano ad Euro 14.827,41 da ridursi del 50% pari ad Euro 7.413,71 in forza della delibera di Consiglio Comunale in data 31 ottobre 2000.

ART. 5

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il lottizzante, come sopra rappresentato, cede gratuitamente al comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 4, destinate a:

- Viabilità pubblica interna al P.E. mq. 2.956
- Parcheggi pubblici mq. 1.640
- Verde pubblico mq. 4.780

Aree individuate nella Tav. N.14 allegata alle suddette delibere di giunta comunale presente regolarmente depositata in atti comunali per complessivi mq. 9.376.

A cura e spesa del Lottizzante, prima del rilascio di qualsiasi certificazione di abitabilità/agibilità, dovrà provvedersi ad apposito atto di identificazione catastale.

Prescrizione della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modifiche ed integrazioni.

A norma dell'art. 18/2 comma, allegasi al presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Toscolano Maderno in data 13 settembre 2007, dichiarando la società alienante, come sopra rappresentata, che, dopo tale data, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

ART. 6

Per l'esecuzione delle opere di competenza della società le VILLETTE s.r.l. e dalla stessa direttamente eseguite, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi a firma dei tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami la società le VILLETTE s.r.l. dovrà sottostare.

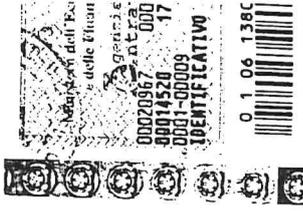
I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato alla competenza dell'Ufficio Tecnico o del tecnico all'uopo incaricato, scelto di comune accordo tra le parti, ad intere spese del lottizzante.

Sino a che non avvenga ciò sarà obbligo del lottizzante di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Allegato 1

[Handwritten signature]

Usc. Cons. U.T. Settore L.P.P.
CAP. 00070001
ALESSANDRO
[Handwritten signature]



ART. 7

scio di certificati di agibilità o utilizzazione dei fabbricati avverrà dopo aver verificato che le opere di urbanizzazione eseguite garantiscano al fabbricato costruito i servizi essenziali.

La società le VILLETTE s.r.l. dichiara di essere a conoscenza che non sarà rilasciata l'abitabilità ai fabbricati che non saranno dotati delle opere di urbanizzazione completamente funzionanti.

ART. 8

Il lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso, in merito alle opere di urbanizzazione primaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti, da specificarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 9

Le condizioni e le prescrizioni riportate nel presente articolo e nei successivi artt. 10, 11, 12, 13, 14 e 15 riguardano specificatamente l'edilizia convenzionata.

La società le VILLETTE s.r.l. si impegna a realizzare sull'area oggetto del P.A., la costruzione di edifici per mq. 551 di S.L.P. aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche conformi alla normativa ed alle disposizioni di legge vigenti in materia di Edilizia Economico e Popolare convenzionandosi prima del rilascio del permesso a costruire con l'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge 10/77 artt. 7 e 8.

Si stabilisce fin d'ora che i contenuti della convenzione saranno conformi alle citate Leggi.

ART. 10

All' acquirente società le VILLETTE s.r.l. è consentita la vendita degli alloggi per l'edilizia convenzionata realizzati sull'area in oggetto della presente convenzione nel limite di un solo appartamento con pertinenze per ogni acquirente, salvo casi particolari da esaminarsi dalla Giunta Comunale.

I successivi aventi causa possono utilizzare direttamente gli alloggi solo se sono in possesso dei requisiti di cui all'art. 11 della presente convenzione.

Il lottizzante dovrà provvedere alla vendita degli alloggi non appena questi risultino abitabili o abitati e comunque non oltre un anno da tale data.

Qualora il Comune accerti la vendita di alloggi ad acquirenti non aventi i requisiti previsti dalla presente convenzione, il lottizzante incorrerà nella sanzione di cui all'art. 15 e dovrà sostituire l'acquirente entro sei mesi dalla data della diffida del Comune. In mancanza della sostituzione dell'acquirente il Comune avrà diritto di procedere direttamente alla vendita dell'alloggio a soggetti aventi diritto.

Alfieri = L. L. M.

[Handwritten signature]

Il Responsabile U.T. Dott. G. CAPPA geom. ALESSANDRO

ART. 11

La vendita degli alloggi è ammessa nei confronti dei soggetti aventi i seguenti requisiti:

- a) – chi abbia la cittadinanza italiana e sia residente o si impegni a portare la propria residenza nel comune di Toscolano Maderno ovvero presti la propria attività lavorativa nel Comune di Toscolano Maderno o nei comuni limitrofi;
- b) – chi non sia titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio idoneo alle esigenze del proprio nucleo familiare nel Comune, ovvero, in qualsiasi località della repubblica di uno o più alloggi che, dedotta la spesa nella misura del 25% (venticinque per cento), consentano un reddito annuo superiore ad Euro 206,58, secondo quanto previsto dalla lettera c) – dell'art. 2 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1035 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) – chi non abbia ottenuto l'assegnazione in proprietà o in locazione con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo dello Stato o con finanziamento agevolato dello Stato.

ART. 12

Il prezzo di prima cessione degli alloggi per l'edilizia convenzionata viene determinato in Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) per ogni metro quadrato di Superficie Complessiva dell'alloggio determinata dalla somma della superficie lorda residenziale dell'alloggio e dalle superfici non residenziali computate al 60% (sessantapercento).

Eventuali aree di esclusiva pertinenza dell'alloggio verranno computate in Euro 200,00 (duecento/00) al mq.e sommate al costo dell'alloggio.

Sin d'ora dalle parti si conviene che il prezzo di vendita sopraccitato sarà aggiornato con le percentuali d'incremento derivanti dalle variazioni dell'indice ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dal mese di approvazione da parte del Consiglio Comunale della presente convenzione al mese della consegna dell'alloggio.

ART. 13

L' acquirente non potrà trasferire la proprietà dell'alloggio acquistato ne su di esso istituire diritti reali per un periodo di anni 10 (dieci) dalla data dell'acquisto salvo autorizzazione del Comune e della società le VILLETTE s.r.l. e per comprovati gravi motivi.

In caso di vendita dell'alloggio la società lottizzante avrà la facoltà di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisizione dell'immobile alle condizioni che verranno notificate nei termini di legge dal venditore ma che dovrà essere rivenduto con i criteri di cui all'art. 11.

Gli acquirenti subentranti dovranno possedere i requisiti di cui all'art. 11 della presente convenzione.

ART. 14

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della società le VILLETTE s.r.l. relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Le clausole in questione dovranno essere specificate e confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 C.C..

I relativi atti pubblici di trasferimento ed i contratti di locazione dovranno essere trasmessi in copia autentica al Comune entro sessanta giorni da ogni trasferimento unitamente alla documentazione necessaria a dimostrare il possesso dei requisiti rilasciata dall'Ufficio competente ed in essi il Concessionario si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita, tutti i patti del presente atto, ovvero fare riferimento alla presente convenzione.

ART. 15

In caso di inosservanza delle condizioni contenute nella presente convenzione saranno poste a carico della società le VILLETTE s.r.l. le seguenti sanzioni:

- 1) penalità variabile da € 516,46 (euro cinquecentosedici/46) a € 5.164,57 (euro cinquemilacentosessanta-quattro/57) in caso di mancata esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, malgrado la diffida da parte del Sindaco;
- 2) penalità variabile da € 51,64 (euro cinquantuno/64) a € 516,46 (euro cinquecentosedici/46) in caso di inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 13 (locazione degli alloggi) e dall'art. 15 (trasferimento degli alloggi);
- 3) penalità variabile da € 258,23 (euro duecentocinquantotto/23) a € 2.582,28 (euro duemilacinquecento-ottantadue/28) nei seguenti casi:
 - a) quando l'alloggio sia utilizzato in modo difforme da quello previsto nella presente convenzione;
 - b) per ogni alloggio occupato da soggetto che, a seguito degli accertamenti, non risulti essere in possesso dei requisiti previsti.

Il Comune si riserva inoltre la facoltà di accertare in qualsiasi momento il rispetto delle clausole della presente convenzione.

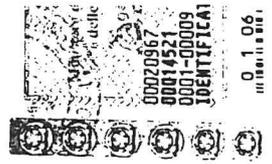
La società lottizzante e, successivamente, gli aventi causa, si impegna fin d'ora a fornire, su semplice richiesta del Comune, tutta la documentazione ritenuta necessaria ai fini del controllo del rispetto della convenzione.

In caso di inosservanza del predetto obbligo sarà applicata una penalità da € 516,46 (euro cinquecentosedici/46) a € 5.164,57 (euro cinquemilacentosessantaquattro/57).

Alfano Leoni

Handwritten signature

Il Responsabile U.T. Settore L.P.P.
CANTIERI DEL COMUNE DI ANDRANO



Il Comune effettua annualmente o in qualsiasi momento lo ritenga opportuno la verifica del rispetto delle clausole della presente convenzione

ART. 16

Qualora la società lottizzante proceda ad alienazione dell'area dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri sopra descritti.

La società lottizzante ed i suoi successori aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ART. 17

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare e derogare dalle norme della presente convenzione ove intervengano particolari comprovanti motivi di interesse pubblico.

ART. 18

La società lottizzante si impegna a presentare o far presentare per il parere degli organi competenti, o per l'approvazione del Sindaco, i progetti delle costruzioni e di qualsiasi altro lavoro attinente e di realizzare o far realizzare i progetti stessi e le parti conseguenti entro i limiti dell'approvazione data degli organi comunali predetti.

ART. 19

A garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del P.A. e delle manutenzione delle opere e dei lavori medesimi si dovrà costituire una fidejussione di Euro 1.088.219,81 (unmilioneottantottomiladuecentodiciannove/81) pari al 50 % delle opere da eseguire, presso la Tesoreria Comunale (vedi preventivo di costo).

ART. 20

Per l'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la società lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune andrà a fare, in relazione ai costi base di cui al già richiamato computo metrico.

In caso di riduzione della cauzione la stessa si impegna a ricostituire la medesima entro otto giorni dalla partecipazione della richiesta che le farà il Comune con semplice lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART. 21

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia

Handwritten signatures and stamps on the right margin, including a stamp for the U.T. Settore I.C.P.P. Capri and the name SANDRO.

provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso in ogni caso non inferiore a tre mesi.

ART. 22

La cauzione sarà svincolata su autorizzazione del Sindaco dopo l'ultimazione ed il favorevole collaudo delle opere convenzionate.

Il collaudo sarà eseguito entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta della società le VILLETTE s.r.l., a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, ed a spese della società lottizzante; in caso si superi detto periodo di tempo si considererà favorevole l'esito del collaudo.

Entro 15 (quindici) giorni dall'emissione dei certificati di collaudo l'Amministrazione Comunale prenderà in consegna ed assumerà a proprio carico la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle opere di urbanizzazione: sino a che ciò non avverrà sarà obbligo dei privati di curare la manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

ART. 23

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, compresa la trascrizione del presente atto, saranno a totale carico della società le VILLETTE s.r.l.

ART. 24

La società lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza dalla presente convenzione ed all'uopo solleva il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 25

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti sia generali che comunali vigenti ed in particolare alla legge regionale urbanistica 11 marzo 2005 n. 12.

Le parti dichiarano di dispensare espressamente me segretario comunale dal dare loro lettura degli allegati.

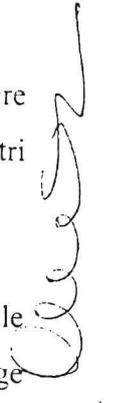
Richiesto, io segretario comunale ho ricevuto questo atto che ho letto alle parti le quali, da me interpellate, lo dichiarano conforme alla loro volontà ed in conferma lo firmano a margine dei fogli intermedi e qui lo sottoscrivono con me segretario comunale.

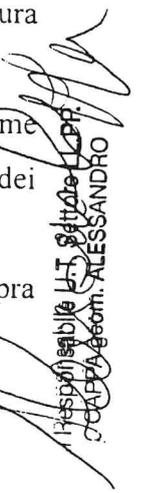
Scritto per intero con sistema informatico da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, sopra complessive nove facciate e parte sin qui della decima di totali cinque fogli.

Per il Comune di Toscolano Maderno
geom. Alessandro Cappa

il Responsabile U.T. Settore LL.PP.
ZAPPA geom. ALESSANDRO

Alessandro Cappa




Responsabile U.T. Settore LL.PP.
ZAPPA geom. ALESSANDRO

Per la società "LE VILLETTE s.r.l."

Geom. Paolo Clementi

Paolo Clementi

Il segretario comunale

Alberto dr. Lorenzi

Alberto Lorenzi



720

Seri. 4

171,72

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dot. Alberto Lorenzi

Alberto Lorenzi

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze €14,62
 Spese di
 Entrate
 00020967 00003319 W06EWD01
 00014524 17/09/2007 15:53:22
 0001-00009 822B218ED4AZD4D8
 IDENTIFICATIVO: 01061380085141



OPERE DI URBANIZZAZIONE DI GAINO

1	Opere stradali	Euro	632.229,02
2	Fognatura bianca	Euro	177.736,56
3	Fognatura nera	Euro	139.472,70
4	Rete Energia Elettrica	Euro	64.015,36
5	Rete Illuminazione Pubblica	Euro	94.445,34
6	Rete Telefonica	Euro	83.112,38
7	Rete Gasdotto	Euro	62.640,01
8	Rete Acquedotto	Euro	70.647,33
9	Verde Pubblico	Euro	232.323,24
10	Sistemazione collegamento con Cairo	Euro	450.000,00

TOTALE OPERE	Euro	2.006.621,94
contributo allacciamento acquedotto	Euro	15.000,00
contributo allacciamento media tensione	Euro	15.000,00
contributo allacciamento fogna nera	Euro	15.000,00
contributo allacciamento fogna bianca	Euro	15.000,00
contributo allacciamento gasdotto	Euro	15.000,00
IMPREVISTI 15%	Euro	300.993,29
SPESE TECNICHE E GENERALI 20%	Euro	401.324,39
TOTALE	Euro	2.783.933,82

n.b. i prezzi sono da considerarsi senza IVA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



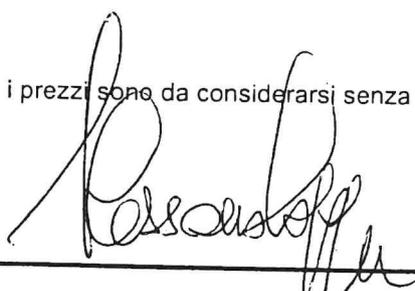
IL SEGRETARIO COMUNALE
 DIRETTORE GENERALE
 Don. Alberto Lorenzini

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI GAINO

1	Opere stradali	Euro	632.229,02
2	Fognatura bianca	Euro	177.736,56
3	Fognatura nera	Euro	139.472,70
4	Rete Energia Elettrica	Euro	64.015,36
5	Rete Illuminazione Pubblica	Euro	94.445,34
6	Rete Telefonica	Euro	83.112,38
7	Rete Gasdotto	Euro	62.640,01
8	Rete Acquedotto	Euro	70.647,33
9	Verde Pubblico	Euro	232.323,24

TOTALE OPERE	Euro	1.556.621,94
contributo allacciamento acquedotto	Euro	15.000,00
contributo allacciamento media tensione	Euro	15.000,00
contributo allacciamento fogna nera	Euro	15.000,00
contributo allacciamento fogna bianca	Euro	15.000,00
contributo allacciamento gasdotto	Euro	15.000,00
IMPREVISTI 15%	Euro	233.493,29
SPESE TECNICHE E GENERALI 20%	Euro	311.324,39
TOTALE	Euro	2.176.439,62

n.b. i prezzi sono da considerarsi senza I.V.A.



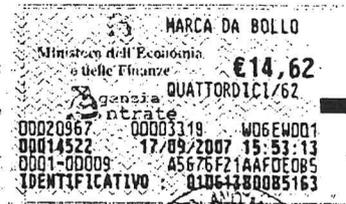


IL SEGRETARIO COMUNALE
DIRETTORE GENERALE

Dott. Alessandro Lorenzi



Toscolano Maderno li 13.09.2007



UFFICIO URBANISTICA

IL RESPONSABILE EDILIZIA ED URBANISTICA

12/11/2007

Valendosi delle facoltà concesse gli dalla vigente Legge

CERTIFICA

Che il terreno sito in comune censuario di Toscolano è classificato nel Piano regolatore Generale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32/2005 del 06.06.2005 nel seguente modo:

- Mappale n. 6221 classificato zona C2 (Edilizia residenziale di espansione)
- Mappale n. 6265 classificato parte in verde privato e parte in zona C2 (Edilizia residenziale di espansione).
- Mappale n. 11405 parte classificato in zona C2 (Edilizia residenziale di espansione)
- Mappale n. 11407 parte classificato parte in zona S.P. e parte in zona C2 (Edilizia residenziale di espansione)
- Mappli n. 6072 sub 37 e 6073 sub 27 classificati strada.

Gli interventi nella citata zona sono regolati dalle norme tecniche di attuazione del PRG che in stralcio si allegano.

Si rilascia in carta semplice ad uso art. 18 comma secondo della Legge n.47 del 28.02.1985 a richiesta dell'Amministrazione Comunale di Toscolano Maderno

Il Responsabile di Edilizia ed Urbanistica
Dr. *Lorenzo Lorenzini* Segretario Comunale





ART. 20 - GIARDINI E PARCHI PRIVATI

Rappresentano le aree di pertinenza di ville e case signorili, realizzato entro il lotto di competenza degli stessi e posto al diretto servizio degli stessi. In queste aree è vietata qualsiasi costruzione anche nel sottosuolo. Potranno essere consentite attrezzature sportive private al servizio della residenza (piscine, tennis, ecc.). Le attrezzature sportive potranno essere dotate di modesti accessori al servizio delle stesse nel limite massimo di mq 18.

ART. 21 ZONA DI ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

E' la zona di insediamento delle attività produttive presenti sul territorio comunale.
Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali, artigianali, magazzini e prima vendita annessi in loco attrezzature legate all'autotrasporto, i depositi di imprese di costruzione.
RAPPORTO DI COPERTURA : 0,50 della superficie del lotto fondiario
DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml.
DISTACCO DAGLI EDIFICI : 10 ml
Per gli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammesso l'ampliamento, anche oltre gli indici di zona e le prescrizioni circa i parcheggi pertinenziali, per una sola volta e purchè sia limitato nell'ambito del 15% della S.L.P. esistente e sia giustificata da comprovate esigenze produttive.
E' ammessa la costruzione di alloggio per la custodia nel limite massimo complessivo di 200 mq di S.L.P. Per i complessi industriali esistenti è consentita la realizzazione di residenze temporanee ed asili nido aziendali sino ad un massimo del 15% della S.L.P. ammissibile o esistente da vincolare come pertinenza alla costruzione principale.

ART. 22 - ZONA D3- ZONA COMMERCIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

E' la zona di insediamento delle attività commerciali e direzionali operanti sul territorio comunale.
Destinazioni d'uso ammesse: attività direzionali, commerciali e di rappresentanza, attività e servizi del tempo libero.
INDICE DI DENSITÀ FONDIARIO : 0,70 mq/ mq
RAPPORTO DI COPERTURA : 0,35 della superficie del lotto fondiario.
ALTEZZA MASSIMA : 8 ml
DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml
ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE : 10 ml
DISTACCO FRA GLI EDIFICI : 10 ml minimo

ART. 23 - ZONA D4- ZONA ALBERGHIERA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

E' la zona di insediamento delle attività turistico-alberghiere e ricettive operanti sul territorio comunale.
Destinazioni d'uso ammesse :
tutte le attività turistico-ricettive così come disciplinate dall'art 2 lettere a) e b) della L.R. 12/97.
INDICE DI DENSITÀ FONDIARIO : 1 mq/ mq
RAPPORTO DI COPERTURA : 0,50 della superficie del lotto
ALTEZZA MASSIMA : 3 piani
DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml
DISTACCO FRA GLI EDIFICI : 10 ml minimo

TITOLO III

PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO

ART. 24 - ZONA C1 EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

E' la zona destinata ai nuovi insediamenti residenziali.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato.

OBBLIGHI DI PIANO ESECUTIVO :

oltre agli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura minima di 26,5 mq / ab. o in quell'altra maggiore, eventualmente prevista dal piano. In sede di piano esecutivo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per urbanizzazioni secondarie.

Destinazione d'uso ammessa : residenza

INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE : 0,30 mq/mq

ALTEZZA MASSIMA : 2 piani

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,40 del lotto territoriale

Nelle aree soggette a Piano esecutivo, indicate con apposito simbolo * , non meno del 50% della S.L.P. edificabile dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

ART. 25 - ZONA C2 - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

E' la zona destinata ai nuovi insediamenti residenziali.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato.

OBBLIGHI DI PIANO ESECUTIVO :

oltre agli obblighi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazioni secondarie nella misura minima di 26,5 mq /ab, o in quell'altra maggiore eventualmente indicata indicata nelle tavole del P.R.G.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici residenziali; possono essere ammesse anche destinazioni terziarie nella misura massima di 2 mq di S.L.P. ogni 50 mq di S.L.P. di costruzione.

INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE : 0,40 mq/mq

ALTEZZA MASSIMA : 2 piani

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,45 del lotto territoriale

Nelle aree soggette a Piano Esecutivo, indicate con apposito simbolo * , non meno del 50% della S.L.P. Edificabile dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

ART. 26 - ZONA D2 - NUOVA ZONA PRODUTTIVA.

E' la zona destinata all'insediamento o trasferimento di nuove attività produttive.

Destinazioni d'uso ammesse : sono ammessi oltre alle tradizionali attività produttive, magazzini, depositi, attrezzature per autotrasporto.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato.

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,35 del lotto territoriale

ALTEZZA MASSIMA : 6,50 ml

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml

ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE : 10 ml



TITOLO IV

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 40 - ZONA S.P. - SERVIZI PUBBLICI

E' destinata ai servizi pubblici di quartiere, quali: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo verde pubblico attrezzato per il gioco sportivo: giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche popolari e parcheggi.

I simboli contenuti nelle tavole dei P.R.G. e relativi alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, sarà definita dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

I singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato estesi a tutta l'area retinata.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree delle zone S.P. da parte dei Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali.

Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti nelle zone S.P. sono vincolate alle destinazioni indicate nel presente articolo e non sono soggette ad esproprio.

0All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate l'ubicazione delle zone S.P. ha, nella planimetria di P.R.G., carattere indicativo.

Il progetto di attuazione di una lottizzazione convenzionata dovrà comprendere anche lo studio plani- volumetrico delle attrezzature relative alla zona S.P. la quale sarà dimensionata secondo le percentuali richieste dall'art. 22 della L.R. 51175 o secondo la maggiore misura risultante dalle tavole di P.R.G. e dovrà essere accorpata e investire le aree maggiormente coincidenti con quelle che nelle planimetrie di P.R.G. sono indicativamente destinate a zona S.P.

Le singole sottozone di cui ai successivo art. 45, determinano in maniera univoca le destinazioni specifiche delle singole aree: è consentita l'intercambiabilità tra singole sottozone qualora l'intervento sia preceduto da specifico progetto in scala adeguata inteso a verificare la coerenza dell'intervento rispetto al quadro urbano e ambientale.

ART. 41 - NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE

Nell'ambito del Centro Storico l'utilizzazione delle zone S.P. sarà regolamentata caso per caso dall'Amministrazione Comunale, previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse cittadino dell'intero Centro Storico.

Fuori del Centro Storico, per le singole categorie di attrezzature ricadenti nelle zone S.P., valgono le seguenti norme:

S.P. 1 - CENTRI SOCIALI E CULTURALI, BIBLIOTECHE, UNITA' SANITARIE Di QUARTIERE, CHIESE E SERVIZI PARROCCHIALI

Le zona S.P. 1 si suddividono in: a) Chiese e centri parrocchiali;

b) Unità sanitarie comprendenti: poliambulatorio, servizio di medicina preventiva e scolastica, igiene e profilassi, consultori di igiene mentale, ecc.;

e) centri socio-culturali comprendenti: servizio sociale, biblioteca, sale da gioco, riunione, proiezione, musica, eventuali servizi di interesse pubblico di quartiere.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: massimo 1 mq/mq di S.L.P.



RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 35% della superficie del lotto.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DALLE STRADE: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5, salve le prescrizioni dei D.M. 01.04.1968.

Sarà destinata a parcheggio alberato una superficie pari a 0,50 mq per ogni mq di S.L.P.; il resto dell'area sarà sistemata a verde, a verde attrezzato e sportivo.

I centri socio-culturali saranno sistemati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici dell'edificio e sentita la Sovrintendenza ai Monumenti ed il Servizio Regionale Beni Ambientali, nel rispetto delle rispettive competenze, in edifici esistenti di interesse ambientale e storico.

I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport.

Saranno serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali.

S.P. 2 - ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE, SCUOLE ELEMENTARI, SCUOLE MEDIE DELL'OBBLIGO

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA- massimo 0,75 mq/mq di S.L.P..

RAPPORTO DI COPERTURA- non superiore al 35% della superficie del lotto

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DALLE STRADE: pari all'altezza massima dell'edificio,

e comunque, non inferiore a mt. 5, salve le prescrizioni dei D.M. 01.04.1968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport;

per il resto sistemata a giardino. le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud e sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

Sarà destinata al parcheggio alberato una superficie non inferiore al 30% della S.L.P..

S.P. 3 - VERDE PUBBLICO E ZONE SPORTIVE

a) Giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano.

Sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla, ecc.)

E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi, per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc.

b) Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: Rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola d'obbligo, i campi 'Robinson', le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino

ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; tali costruzioni non potranno avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile. le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

c) Aree per attrezzature sportive per adulti e parchi: Comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità. Saranno preferibilmente ubicati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. L'altezza degli edifici, salvo le esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini), non potrà superare i mt. 4. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio dei custode.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

1) l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;

2) la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'amministrazione Comunale



PARCHEGGI IN ZONE S.P:

All'interno delle zone S.P. 1 e S.P. 2 ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi. Per le zone S.P. 3 sarà destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area S.P. 3. Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 30 mq.

Per gli edifici esistenti, con destinazione ammessa, è consentito l'ampliamento per una quota non superiore al 30% della volumetria esistente anche in contrasto con gli indici di zona.



ART. 42 - ZONA F - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE URBANO

E' destinata ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intero territorio comunale.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potrà essere altresì consentita ad altri soggetti a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico.

La zona F si suddivide nelle categorie previste dalle disposizioni seguenti.

ART. 43 - ZONA F 1 - PARCO DELLE CARTIERE

La zona di interesse paesistico ed ambientale, caratterizzata dalla presenza di significativi insediamenti di archeologia industriale, così come perimetrata dall'azonamento del P.R.G., è subordinata alla stesura ed approvazione di specifico Piano Particolareggiato ai fini della salvaguardia, valorizzazione e migliore utilizzazione delle risorse ambientali e degli antichi insediamenti industriali dismessi.

In assenza del P.P. Sono consentiti gli interventi di seguito specificati:

Per gli edifici industriali esistenti è consentito il solo intervento di restauro e risanamento conservativo.

E' consentito altresì la realizzazione di elementi di collegamento verticale interni e di modeste strutture orizzontali (soppalchi), impiegando tecnologie leggere che garantiscano il minimo carico delle strutture contigue. E' altresì consentito:

-installazione di impianti tecnologici e di servizi igienici;

-realizzazione di nuove aperture per esigenze igieniche e di sicurezza, nel rispetto dei caratteri e della riconoscibilità architettonica e tipologica dell'edificio.

Gli edifici industriali esistenti possono essere destinati :

-attività turistiche e ricettive;

-attività ludico ricreative;

-attività culturali

-pubblici esercizi

-sedi di associazioni ed enti.

Per gli spazi aperti gli interventi sui manufatti (strade e percorsi, parapetti, recinzioni, impianti ecc.) Dovranno essere rigorosamente di risanamento conservativo.

Per gli edifici residenziali privati presenti all'interno del perimetro del P.P. sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento della S.L.P. Esistente nel limite massimo del 10%. Per gli stessi è consentita la riconversione, anche parziale a strutture ricettive e pubblici esercizi. Nelle aree di pertinenza degli stessi potranno essere realizzate attrezzature sportive all'aperto, purché sia garantita la totale permeabilità del suolo e piscine di modeste dimensioni.

Per gli edifici e le aree destinate all'attività agricola, già attivi alla data di adozione del P.R.G., si applicano i disposti di cui alla Legge Regionale n. 93/80.

ART. 44 - ZONA F 2 - AREA GIOCO DEL GOLF

E' la zona con specifica destinazione a campo di golf. Per gli impianti sportivi esistenti e di previsione gli interventi potranno avvenire secondo le norme ed i regolamenti specifici, e comunque nel rispetto ed in omogeneità con i caratteri ambientali e paesistici tipici del territorio gardesano.

Indice di utilizzazione fondiaria 0,05 mq/ mq

Altezza massima h= 6,50 ml

Distanza dai confini d= 5,00

Parcheggi pertinenziali 30% della S.L.P.

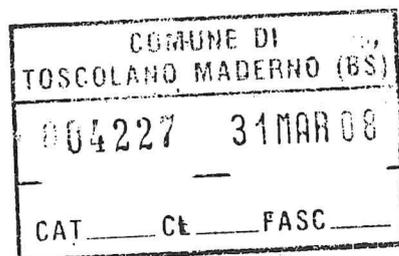
Egr Sig Zanelli Luciano
UTC Edilizia Privata
Comune di Toscolano Maderno

Oggetto: Nota promemoria per P.E. attuative PL "Villette" loc. Gaino ex area Maffizzoli

Facendo seguito ai colloqui intercorsi si riassume iter urbanistico P.L. in oggetto anche con riferimento alla verifica di compatibilità con i contenuti del PTC Parco Alto Garda.

- In data 11/09/2006 con delibera n° 50 del Consiglio Comunale veniva adottato variante alla variante urbanistica con procedura semplificata che ridefiniva gli assetti edificatori (zona insediativi, verde privato, verde pubblico, ecc) dell'ambito interessato al fine di una migliore salvaguardia della piana con uliveto e concentrando i fabbricati nella zona alta contigui agli esistenti;
- In data 19/06/2007 con delibera n° 125 della Giunta Comunale veniva adottato P.A. relativo alle prescrizioni di cui sopra;
- In data 06/09/2007 l'ente Parco Alto Garda Bresciano esprimeva formalmente giudizio di compatibilità con i contenuti del PTC vigente;
- In data 30/11/2007 con delibera n° 75 del Consiglio Comunale veniva approvato in via definitiva il P.A. in questione coerente con il parere dell' ente Parco Alto Garda Bresciano;
- In data 14/09/2007 veniva stipulata convenzione urbanistica con atto Rep. N .3432 innanzi al Segretario Comunale nella persona del dott. Lorenzi Alberto;
- In data 05/02/2008 veniva depositata richiesta di autorizzazione paesistica con relativo permesso a costruire per le opere di urbanizzazione attuative del piano citato;
- Come si evince gli atti sono supportati da pareri di dettaglio sul Piano Attuativo dell' ente Parco Alto Garda Bresciano.

Colgo l'occasione per porgere Distinti Saluti





COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia
Via Trento n. 5, 25088
P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/>
PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it



Toscolano Maderno li 02 maggio 2024

MARCA DA BOLLO ASSOLTA IN FORMA VIRTUALE

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata in data 02.05.2024 prot. n. 12010, dalla Sig.ra Martori Daniela, relativamente ai mappali n. 12404-12403-12406-12413-12424 catastalmente individuato presso il Comune di Toscolano Maderno - censuario di Toscolano;

Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizi e successive modificazioni;

IL RESPONSABILE

Valendosi delle facoltà concesse dalla vigente Legge

C E R T I F I C A

Che il terreno in oggetto sito in comune censuario di Toscolano è classificato:
nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 13/01/2023, come segue:

Mappali n. 12404-12403-12406-12413-12424 foglio catastale TOS/25 - foglio logico n. 1 sono classificati completamente in zona denominata "B5 ambiti collinari consolidati - P.A. Gaino".

Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano

Tutti i mappali rientrano nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 1 Agosto 2003 - n. 7/13939.

Inquadramento delle Zone a Protezione Speciale - ZPS

I mappali oggetto della presente richiesta risultano all'esterno dell'area individuata come "zone a protezione speciale" - Z.P.S.

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica: Tel. 0365.546030 - 0365.546031 - 0365.546083
mail: urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it
pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Registro Protocollo
Numero 0012114
Data 02/05/2024



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Inquadramento Reticolo Idrico Minore

I mappali oggetto della presente richiesta risultano all'esterno delle aree individuate come "fasce di rispetto idraulico".

Inquadramento Geologico

Il mappale 12424 oggetto della presente richiesta risulta classificato nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata in parte come "classe 3 - aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto" ed in parte come "classe 2 - aree subpianeggianti con terreni incoerenti o roccia subaffioranti";

I mappali 12404-12403-12406-12413 oggetto della presente richiesta risultano classificati nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata in parte come "classe 2 - aree subpianeggianti con terreni incoerenti o roccia subaffioranti".

Piano di Indirizzo Forestale

Nella carta delle trasformazioni ammesse ai sensi della L.R. 05/12/2008 n. 31 e nella D.g.r. n. XI/167 del 29 maggio 2018 sono classificati nel seguente modo:

Mappali 12404-12403-12406-12413-12424 risultano all'esterno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF.

Si precisa che la mappa catastale digitalizzata con la quale viene compiuta la sovrapposizione alle tavole grafiche del **vigente PGT**, e degli altri strumenti urbanistici comunali e dei piani sovracomunali, non è georeferenziata e come tale non è conforme alle mappe aerofotogrammetriche che formano la base di elaborazione degli strumenti urbanistici e piani, pertanto il presente certificato riporta la migliore situazione ponderale;

Gli interventi nelle citate zone sono regolati dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente che in stralcio si allegano;

Si rilascia in carta legale a richiesta della Sig.ra Martori Daniela, per gli usi consentiti dalla Legge e con il pagamento di € 26,00 per diritti di segreteria. **Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi della direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 14/2011, DFP 0061547 P del 22/12/2011 (Adempimenti urgenti per l'applicazione delle nuove disposizioni in materia di certificati e dichiarazioni sostitutive di cui all'art. 15 della L. 12/11/2011, n. 183).**

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica: Tel. 0365.546030 - 0365.546031 - 0365.546083

mail: urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it

pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Registro Protocollo
Numero 0012114
Data 02/05/2024



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia
Via Trento n. 5, 25088
P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/>
PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Mattia Zanini

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Edilizia Privata ed Urbanistica
Arch. Rossana Rossi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e firma autografa

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica; Tel. 0365.546030 - 0365.546031 - 0365.546083
mail: urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it
pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Registro Protocollo
Numero: 0012114
Data: 02/05/2024

art. 37

B5 – Ambiti collinari consolidati

1. Ambiti collinari residenziali, prevalentemente compresi nel Tessuto Urbano Consolidato.
2. In questi ambiti sono classificate le aree collinari con edificazione consolidata e prevalente destinazione residenziale.
3. Tali ambiti sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub: e.1, e.2, e.3, e.6</i> , di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> residenza, attività turistico ricettive, attività direzionali, attività commerciali; <i>complementare:</i> - artigianato di servizio, - servizi d'interesse generale; <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività rurali; attività produttive, a eccezione di quelle complementari consentite; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, discoteche e sale da ballo, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R. (21 ottobre 2011).
<i>Edificabilità</i>	ampliamento degli edifici in misura non superiore al 5% della superficie lorda esistente; e ammesso un ulteriore incremento, non superiore al 5% della superficie lorda esistente, da perequazione.
<i>Altezza dell'edificio</i>	non superiore a m 7,00; attività turistico ricettive non superiore a m 9,00; comunque sempre nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque a m 5,00. È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 2). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Urbanizzazione

4. Gli interventi di recupero edilizio - lett. d), o nuova edificazione in ampliamento - lett. e) - di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., di fabbricati costituiti da più di quattro unità immobiliari, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di fabbricati destinati a nuovo insediamento, o già utilizzati per analoghe funzioni preesistenti, di attività direzionali, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona; con superficie lorda superiore a m² 200,00 e di attività turistico ricettive, con superficie lorda superiore a m² 500,00, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, nelle quantità descritte all'art. 18.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi d'interesse generale indispensabili. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con titolo abilitativo convenzionato.

5. L'insediamento di attività direzionali di servizio, che possono comportare un apprezzabile aggravio dei problemi di viabilità e di sosta dell'area, sono subordinate a titolo edilizio convenzionato finalizzato a mitigare dette criticità.

Lotti edificabili:

lotto **A**, in località Gaino, via Pulciano

(mappale: 995 parte):

superficie lorda edificabile non superiore a m² 10,80, in ampliamento del fabbricato esistente.

lotto **B**, in località Messaga

(mappale:2643):

superficie lorda edificabile non superiore a m² 50,00, in ampliamento verso monte del fabbricato esistente.

Piani attuativi in corso:

6. Trattasi di aree, individuate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia, interessate da piani o programmi attuativi e interventi edilizi in corso di esecuzione, anche in attuazione del previgente Documento di Piano.

7. Le prescrizioni esecutive contenute nei piani e programmi attuativi approvati e vigenti, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica o atti equipollenti, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

8. Gli interventi edilizi, previsti dai suddetti piani e programmi attuativi in corso, potranno essere eseguiti, fino al loro completamento, nel rispetto delle definizioni degli indici e dei parametri ed elementi stereometrici, vigenti al momento della loro adozione, che pertanto continueranno ad avere efficacia per le opere edilizie da eseguire entro il perimetro dei piani o programmi suddetti.

9. Nel caso si renda necessario apportare varianti ai citati strumenti attuativi, le stesse dovranno risultare invece conformi alle presenti norme.

10. Dopo l'avvenuta scadenza della convenzione attuativa del piano, ogni intervento edilizio successivo dovrà risultare conforme alle presenti norme.

P.A. "Gaino" - in località Gaino

approvazione: delibera G.C. 3 settembre 2007, n. 150

convenzione n. 3432 Rep. del 14 settembre 2007

P.A. “Borgo Oliveto” – in località Folino-Cabiana
approvazione: delibera C.C. 26 marzo 2009, n. 21
convenzione n. 87558 Rep., n. 26256 Racc. del 3 marzo 2010 e successiva
integrazione n. 102262 Rep, n. 34401 Racc. del 22 settembre 2015

P.A. “Sassello” – in località Cabiana
approvazione: delibera G.C. 3 ottobre 2017, n. 195
Mediante variante al piano attuativo potrà essere realizzato un incremento
della superficie lorda non superiore a m² 70,00.

Altre norme

11. Gli edifici e i manufatti storici esistenti, nonché i fabbricati comunque qualificati d'interesse storico e architettonico, sentita la Commissione per il paesaggio, sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 23 delle presenti norme di attuazione.
12. Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti è consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti, fino al raggiungimento delle altezze interne di cui al sesto comma dell'art 63 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i.
13. È consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
14. È vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

Norme di mitigazione paesaggistica

15. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti.
- 1 - È ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o intonacato.
- 2 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, specie e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate. Nuove alberature dovranno essere scelte tra le specie ammesse nell'allegato progetto di Rete Ecologica Comunale (vedi art.12.3).
- 3 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con specie di seconda grandezza, scelti tra le specie descritte nell'allegato progetto di Rete Ecologica Comunale (vedi art.12.3).
- 4 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico, la Commissione per il Paesaggio, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

37.1 – Attuazione delle disposizioni per incentivare il recupero funzionale ed edilizio del patrimonio esistente d'interesse storico.

16. In attuazione delle disposizioni contenute nel capitolo “3.4 La Residenza: la crescita residenziale” del documento “Indirizzi” del Documento di Piano, allo scopo d'incentivare il recupero funzionale ed edilizio del patrimonio antico e di conseguenza il complessivo recupero e riutilizzo dei nuclei di antica formazione, il Piano ha previsto la possibilità di avvalersi, mediante processi perequativi, di un procedimento di incentivazione dell'edificabilità a favore di circoscritti interventi da attuarsi esclusivamente in zona A1 “Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici”.

17. Tale procedimento incentivante, oltre alle disposizioni impartite ai prece-

denti artt. 16 e 17, è operativamente disciplinato nel relativo Regolamento comunale, cui si fa rimando e alle cui disposizioni ogni intervento edilizio interessato dovrà integralmente attenersi.

18. L'attivazione del procedimento è consentita esclusivamente alle condizioni sotto elencate.

Destinazione d'uso tutte le destinazioni d'uso già consentite dal presente articolo.

Edificabilità la realizzazione di interventi edilizi, mediante l'utilizzo di superficie lorda dimostratamente acquisita da interventi eseguiti in zona "A1 Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici", in attuazione del procedimento incentivante gli interventi di recupero edilizio e alle condizioni determinate nel Regolamento sopra citato, potrà essere consentita, nella presente zona, solo nel rispetto dei limiti di edificabilità da perequazione ammessi.

Altre norme.

19. Ogni trasferimento di edificabilità potrà comunque raggiungere un incremento di superficie lorda non superiore al 15% dell'edificabilità massima concessa per il lotto d'intervento.

20. Gli interventi edilizi, che si avvarranno di procedimenti perequativi di trasferimento dell'edificabilità, sono comunque assoggettati a tutte le altre disposizioni previste dal presente articolo.