

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 75 - 5.2.2020

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Modifica della convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo, conforme al PGT, di aree site a Brescia, via Romiglia, di proprietà G. Tonini - G. Boninsegna s.c.s. Onlus.

La Giunta Comunale

Premesso che con proprie deliberazioni rispettivamente in data 15.5.2019 n. 276/115601 P.G. e in data 17.7.2019 n 423/172013 PG, ha adottato ed approvato il piano attuativo, conforme al PGT, delle aree site a Brescia, via Romiglia, di proprietà G. Tonini - G. Boninsegna s.c.s. Onlus, inerente la realizzazione di una Residenza Sanitaria per Anziani - RSA;

Riscontrato:

- che la relativa convenzione urbanistica non è stata ancora stipulata;
- che lo schema di convenzione, che sottende l'attuazione delle opere contemplate nel Piano Attuativo, prevede all'art. 4 e al paragrafo 6.1 dell'art. 6 - Prescrizioni particolari - che la cessione delle aree sia preceduta dall'esito positivo delle indagini ambientali condotte dal proponente e che l'eventuale bonifica dei suoli preceda la stipula della Convenzione urbanistica;
- che, con nota in data 6.12.2019, pervenuta il 10.12.2019 al n. 265705 P.G., il proponente ha chiesto di variare lo schema di convenzione approvato al fine di procedere con la prevista cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione nelle more della conclusione dell'Analisi del Rischio Sanitario in corso ai sensi dell'art.4 comma 1 del DM 46/19;
- che, con nota del 28.1.2020 PG n. 19545, il Settore Tutela Ambientale e Protezione Civile ha trasmesso gli esiti della procedura di Analisi del Rischio Sanitario sopracitata evidenziando:
  - l'esito favorevole dell'Analisi del Rischio Sanitario per quanto riguarda l'area agricola in

cessione corrispondente al mappale n.214 foglio NCT n. 177;

- la necessità di eseguire opere di bonifica ai sensi dell'art. 242 bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. sull'area in cessione destinata alla realizzazione della pista ciclabile coincidente con il mappale 449 foglio NCT n. 180 e sulle aree di cui al mappale 261 foglio NCT 177 destinate a strada , al fine di ricondurre il suolo di entrambe nell'ambito della tabella A del D.Lgs. 152/2006;
- la necessità che le operazioni di bonifica dovranno precedere la realizzazione dell'opera di urbanizzazione;

Riscontrato che, a seguito della conclusione del procedimento ambientale, il proponente ha chiesto con nota PG 21241 del 29.1.2020, di procedere alla cessione di tutte le aree, contestualmente alla stipula della convenzione, demandando la presentazione del Certificato di Bonifica richiesto, prima dell'avvio dei lavori di realizzazione delle opere previste sui mappali 449 del foglio NCT n. 180 e 261 del foglio NCT n. 177 e corrispondenti ai punti 2.1.2 e 3.2 dello schema di convenzione approvato;

Vista la relazione tecnica del 30.1.2020 a firma dell'arch. Ornella Fogliata, nella quale si evidenzia che l'istanza è pienamente accoglibile poiché il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere (pista ciclabile e tratto di area stradale), presentato in data 13.12.2019 PG n. 268654, già contempla la rimozione dello strato superficiale di terreno, corrispondente con lo spessore del terreno da bonificare;

Ritenuto, in ragione delle valutazioni tecniche di cui sopra, di modificare lo schema di convenzione urbanistica, approvato con il Piano attuativo su citato, apportando una modifica oltre che nelle premesse, agli artt. 4 "Cessione aree - generalità" e 6 "prescrizioni particolari" paragrafo 6.1, come risulta dal testo in grassetto nello schema allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 30.1.2020 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento non necessita di parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in quanto nulla è variato da un punto di vista finanziario contabile

rispetto a quanto previsto nella sopra citata deliberazione di approvazione del piano attuativo;

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 le motivazioni esposte in premessa, la modifica della premessa e degli artt. 4 "Cessione aree - generalità" e 6 "prescrizioni particolari" paragrafo 6.1 della convenzione urbanistica, relativa al piano attuativo, conforme al PGT vigente, delle aree site a Brescia, via Romiglia, di proprietà G. Tonini - G. Boninsegna s.c.s. Onlus, come risulta dal testo in grassetto nello schema allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- b) di dare atto che il presente provvedimento, dopo la sua approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13 anche sul sito web del Comune - sezione Amministrazione Trasparente;
- c) di dichiarare, con separata e unanime votazione, 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.

## **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

### **RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA ROMIGLIA DI PROPRIETA' G.TONINI – G. BONINSEGNA S.C.S. ONLUS**

FRA

#### PROPRIETA'

COOPERATIVA SOCIALE ONLUS G. TONINI – G. BONINSEGNA con sede in Brescia,  
via Buttafuoco 15, Partita IVA e Codice Fiscale n. 00832170179

E

#### COMUNE di BRESCIA

#### PREMESSO

- Che la Cooperativa Sociale Onlus G. Tonini – G. Boninsegna ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Romiglia, della superficie complessiva di mq 25.306,00, identificate catastalmente al foglio 177 NCT mappali 214, 216, 218, 234, 235 e 236;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, all'art. 83, classifica le aree in oggetto, ricomprendendo anche la sede stradale di Via Romiglia ed il canale irriguo ad essa adiacente (mq. 1.818), come PAV 508 (Piano Attuativo Vigente);
- Che le aree sono interessate in lato est ed ovest dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (rispettivamente metri 10 e metri 4) e nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica le aree si collocano in parte in "classe di sensibilità paesaggistica 3 – Media" parte in "classe 4 – Elevata";
- Che Cooperativa Sociale Onlus G. Tonini – G. Boninsegna ha presentato in data 09.03.2017 un'istanza con P.G. n. 42132 volta ad ottenere l'approvazione della proposta di piano attuativo dell'area sopra indicata che prevede una Superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 8.000,00;
- Che il progetto presentato è stato successivamente integrato con note in data 21.12.2017 e in data 02.05.2018, con l'integrazione del 26.10.2018 con P.G. n. 203777 con cui è stata presentata una nuova proposta progettuale in completa sostituzione di quanto precedentemente presentato ed in data 4.04.2019 PG 74188;
- Che la proposta di Piano Attuativo, conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, prevede la realizzazione di una nuova Residenza sanitaria per anziani (R.S.A.) per una superficie lorda di pavimento pari a mq 8.000,00, a fronte di una

potenzialità edificatoria di mq 14.500.

- che la SLP residua a destinazione Servizi e Residenziale, pari a mq 6.500, rimane a disposizione della Cooperativa Sociale Onlus G.Tonini – G. Boninsegna, per un possibile insediamento in altro sito da concordare con l'Amministrazione Comunale mediante l'approvazione di specifica variante.

- Che con la deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del Piano Attuativo è stata confermata la vigenza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 56/43622 P.G. del 08.04.2013 con la quale si acconsentiva alla deroga alla dotazione di parcheggi pertinenziali;

- Che sulla proposta del Piano Attuativo la Commissione per il Paesaggio nella seduta del 12.09.2018 ha espresso parere di compatibilità, demandando alla presentazione del titolo edilizio la risoluzione di alcuni aspetti;

- Che con nota P.G. n. N.0075437/2016 del 12/05/2016 è stato avviato il procedimento teso all'acquisizione delle aree di proprietà della Provincia di Brescia necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;

- Che la Giunta comunale ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, con deliberazione n 276 del 15.05.2019 e l'ha approvata con successiva deliberazione n. 423 del 17.07.2019 ;

**- che con nota del 10/12/2019 PG 265705 il proponente ha chiesto di variare lo schema di convenzione approvato al fine di procedere con la prevista cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione nelle more della conclusione della Analisi del Rischio Sanitario in corso ai sensi dell'art.4 comma 1 del DM 46/19;**

**- che con nota del 28/01/2020 PG 19545 il Settore Tutela Ambientale e Protezione Civile ha trasmesso gli esiti della procedura di Analisi del Rischio Sanitario sopracitata evidenziando :**

**- l'esito favorevole della Analisi del Rischio Sanitario per quanto riguarda l'area agricola in cessione corrispondente al mappale n.214 foglio NCT n. 177.**

**- la necessità di eseguire opere di bonifica ai sensi dell'art. 242 bis del D.Lgs. 152/2006 sull'area in cessione destinata alla realizzazione della pista ciclabile coincidente con il mappale 449 foglio NCT n. 180 e sulle aree di cui al mappale 261 foglio NCT 177 destinate a strada , al fine di ricondurre il suolo di entrambe nell'ambito della tabella A del D.l.vo 152/2006 ; le operazioni di bonifica dovranno precedere la realizzazione dell'opera di urbanizzazione;**

**- che, a seguito della conclusione del procedimento ambientale il proponente ha chiesto, con nota PG 21241 del 29.01.2020, di procedere alla cessione di tutte le aree contestualmente alla stipula demandando la presentazione del Certificato di Bonifica richiesto preliminarmente all' avvio dei lavori di realizzazione delle opere previste sui mappali 449 del foglio NCT n. 180 e 261 del foglio NCT n. 177 e corrispondenti ai punti 2.1.2 e 3.2 dello schema di convenzione approvato;**

- Che i provvedimenti stessi inerenti il Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati 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 degli atti sopra menzionati.

## TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Cooperativa Sociale Onlus G. Tonini – G. Boninsegna, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

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

#### Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art 36 c 4 del D. leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 ( di seguito codice dei contratti pubblici), sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato codice.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36, c 3, del codice dei contratti nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

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 ai sensi dell'art 26 del codice dei contratti. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c 8, del predetto codice dei contratti pubblici.

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 validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria, effettuata ai sensi dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

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 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 l'alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria effettua i seguenti adempimenti:

- nomina il RUP previsto dall'art. 31 del codice dei contratti, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune,
- acquisisce il CUP ( Codice unico di progetto ex art 11 L3/2003),
- acquisisce il CIG ( codice identificativo di gara ex art. 3, comma 5 della legge 13 agosto 2010, n. 136) tranne i casi di esclusione dall'obbligo di tracciabilità di cui alla stessa legge,
- tutti gli altri adempimenti a norma del codice dei contratti secondo quanto previsto dall' art. 1 c 3 dello stesso.

La proprietà, altresì, comunica relativamente a tutte le opere i seguenti dati:

- Nome dell'esecutore delle opere
- Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza sui cantieri
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- In caso di gara ai sensi del citato art 36, c 3 del codice dei contratti: CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara, prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori.

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del codice dei contratti, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma dell'art. 216, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo / certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, 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 collaudo / certificato di regolare esecuzione.

## ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### **2.1**

#### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Tavola 1 – Schema Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

1. Realizzazione pista ciclabile, compresa rete fognaria per acque meteoriche e

illuminazione pubblica, parte su area di proprietà pubblica della provincia di Brescia, parte su area di proprietà comunale - colore giallo

2. Ampliamento di Via Romiglia compresa rete illuminazione pubblica, parte su area in cessione parte su area di proprietà comunale - colore arancio

come da progetto di fattibilità già agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo / esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica prima della stipula presente convenzione.

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.

L'accesso carraio alla struttura avverrà da via Foro Boario attraverso l'ampliamento del tratto terminale nord di via Romiglia quindi su area esterna al comparto.

La realizzazione del tratto viario è prevista a cura delle società SIA S.p.a. ed Efferre S.r.l. contestualmente alla sistemazione del comparto di cui all'istanza presentata il 14/12/2018 P.G. 23924 (Progetto Speciale del Piano delle Regole - PRe1 Foro Boario)

Se entro tre anni dalla stipula della presente convenzione, tale strada di accesso non fosse realizzata da parte dell'altro compartista o per l'esecuzione della stessa non sia stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica, l'onere della sua realizzazione sarà della Proprietà per garantire l'accesso alla struttura.

L'impegno a realizzare tale strada di accesso rimane a carico della Proprietà fino al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica da parte dell'altro compartista, all'interno della quale saranno disciplinati gli obblighi e le garanzie a favore del Comune per la realizzazione della stessa.

#### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui al punto 1 è scomputato dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondari applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezzario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso, ovvero (per le voci



non previste dal prezziario) secondo l'analisi del prezzo che sarà effettuata, e ad essi si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle opere di cui al presente articolo, al netto dello sconto e dell'IVA, è pari a € 91.044,86 di cui ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria solo € 77.979,08 relativi al punto 1.

L'esatta determinazione degli importi di cui sopra avverrà con il progetto esecutivo che sarà redatto in base al prezziario opere edili della provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto stesso al quale si applicherà uno sconto del 15%.

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

### Scadenze

#### Opere Punto 1

Le opere di cui al punto 1 dovranno essere realizzate prima della ultimazione degli interventi edilizi e dovranno avere termine prima della presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 DPR 308/2001 e comunque entro 3 (TRE) anni dalla stipula della presente convenzione.

Il Comune di Brescia si impegna a mettere a disposizione le aree di proprietà pubblica (Provincia di Brescia) entro 6 mesi dalla presentazione del progetto esecutivo.

Qualora il Comune di Brescia non avrà data la disponibilità di tali aree entro il termine su indicato di 6 mesi, la segnalazione certificata di cui all'art. 24 DPR 308/2001 relativa agli interventi edilizi potrà essere svincolata dall'obbligo di realizzazione di tale opera .

Resta invariato l'obbligo di realizzazione delle opere di cui al presente punto entro 3 (TRE) anni dalla stipula della presente convenzione.

#### Opere Punto 2

Le opere di cui al punto 2 non ammesse allo scomputo dovranno essere obbligatoriamente terminate prima della presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 DPR 308/2001, che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

In ogni caso, per entrambe opere, se entro anni 3 (TRE) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) la Proprietà pagherà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato ai prezzi che saranno allora vigenti

### 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 e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

## 2.2

### 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 propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento, del telefono, della rete fognaria, delle telecomunicazioni

In base al progetto di fattibilità agli atti del Comune, attualmente sono previste le seguenti opere:

- rete fognaria nera
- rete elettrica
- rete idrica
- rete telecomunicazioni e dati (fibra)
- rete gas
- rete teleriscaldamento

#### 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 tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

#### Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate attualmente quantificate in € 31.902,00 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

#### Scadenze

Le opere dovranno essere terminate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001.

### Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) ed i locali in genere necessari agli impianti, costruiti dalla Proprietà, saranno ceduti in uso alle Aziende interessate mediante apposito contratto da stipulare tra la Proprietà e le Aziende 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.

## ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria Tavola 1 – Schema Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

- 1) - colore verde: opere a verde su area oggetto di cessione al Comune
- 2) - colore viola: percorso ciclopedonale nel verde esterno al comparto - lato Sud e lato Est

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo / esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima della stipula della presente convenzione.

Parte delle opere di cui al punto 2) (percorso pedonale sud) interessano parzialmente aree di proprietà della Provincia di Brescia per una superficie di circa mq 890,00, identificate con i mappali 221p e 222p del foglio 177 del NCT del Comune di Brescia, da acquisire a cura del Comune.

Qualora fosse necessario corrispondere l'indennità di esproprio, la stessa sarà a carico del Proponente per un importo massimo stimato di €25.000,00.

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 complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

I progetti delle opere sopra menzionate (dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso, ovvero (per le voci non previste dal prezziario) secondo l'analisi del prezzo che sarà effettuata, e ad essi si applicherà uno sconto del 15%).

Il valore complessivo delle predette opere è stimato in €. 47.260,60 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A., interamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria salvo esatta determinazione sulla base del progetto esecutivo delle opere.

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

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico della stessa Parte Privata.

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, e comunque dovranno essere ultimate entro 3 (Tre) anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, che, quindi, potrà avvenire solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

Se entro anni 3 dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) la Proprietà pagherà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato ai prezzi che saranno allora vigenti

## 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 e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

## ART. 4 - CESSIONE AREE

### Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 6.963,00, interamente a standard, indicata sull'allegato elaborato grafico Tav. 2 – Schema Regime delle aree - , che fa parte integrante della presente convenzione, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così distinta:

1. l'area censita al NCT del Comune di Brescia foglio n. 177 mappale 214 della superficie di mq 6.314 – colore verde
2. parte del mappale n. 9 del foglio NCT n. 180 della superficie di mq 379 – colore viola
3. parte del mappale n. 218 del foglio NCT n. 177 della superficie di mq. 270 – colore arancio

~~**Prima della cessione delle aree la Proprietà dovrà aver ottemperato alla prescrizione particolare di cui al successivo articolo 6.1**~~

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e disponibilità delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa incarico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

La Proprietà per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione.

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 di aree al Comune di Brescia del valore stimato di - l'acquisizione di aree del valore ai fini patrimoniali di € 16.098,03 (mq 6.314 x € 2,31+ mq. 270 x 2.36 + mq. 379 x 2,31) è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342 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. 5 – COMPENSAZIONE ECOLOGICA

Ai sensi dell'art. 40 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.G.T. la Proprietà dovrà versare la somma di €. 35.000,00 a titolo di compensazione degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento.

Tale somma dovrà essere versata dalla Proprietà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

### ART. 6- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### 6.1

Ai sensi dell'art. 43 delle NTA del vigente PGT, si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà.

Il certificato di bonifica, **ove necessario, dovrà essere emesso prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 2.1 punto 2) e art. 3 punto 2) ~~do~~ dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 4 interessate dalle opere di urbanizzazione, ovvero prima della stipula della presente convenzione.**

#### 6.2

Come previsto dall'art. 30 delle NTA del PGT vigente, prima della presentazione del Permesso di Costruire il Proponente dovrà effettuare analisi di carattere storico archeologico sul sito richiedendo il nulla osta della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio di Brescia.

### ART. 7 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, 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 e Secondaria, a scomputo e non a scomputo.

Tale somma è attualmente stimata in € 1.383,05 sulla base dello studio di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali e verrà definita in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

#### ART. 8 - 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 altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

#### ART. 9 - PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del piano attuativo a cui la presente convenzione si riferisce

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

L'altezza consentita degli edifici è quella prevista dal presente Piano attuativo.

La slp massima realizzabile con la presente proposta è pari a mq 8.000,00 con destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA); residuano sul comparto mq. 6.500 da collocare tramite variante al presente Piano Attuativo ovvero in altro sito secondo quanto previsto dalle norme urbanistiche all'epoca vigente.

Richiamando il parere espresso dalla Commissione Paesaggio si prescrive quanto segue:

1. il sistema delle aree verdi inedificate e degli spazi a verde di arredo e mitigazione dovrà essere completato sul confine con la sede ATS posta ad ovest attraverso una debita dotazione arborea, con funzione di mascheramento e supportato da una esaustiva relazione agronomica. Tale suggerimento è finalizzato a rafforzare i legami con il sistema agricolo/aree non edificate e delle percorrenze rurali e della mobilità dolce;
2. dovrà essere confermata anche in fase progettuale l'attuale quota del piano campagna quale imposta per il piano terra del nuovo insediamento;
3. la soluzione compositiva dell'intero complesso, ovvero l'impianto planialtimetrico

dovranno, in base alle esigenze funzionali espresse, dovrà ricercare in sede di permesso di costruire soluzioni architettoniche/compositive che siano finalizzate ad una maggiore compattezza volumetrica dell'intero complesso (per es. attraverso la riduzione delle "scalettature" altimetriche presenti);

4. le soluzioni proposte in fase preliminare e sempre fatta salva la possibilità di valutare gli approfondimenti propri del permesso di costruire, per le coperture piane dovranno cercare il più possibile continuità tra loro ed essere caratterizzate, ove tecnicamente possibile, da presenze arboree e verdi importanti.

#### ART. 10 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula della presente convenzione, 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.

Ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, per gli interventi edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti come condizione che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

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. 11 - VARIANTI

E' consentito alla Proprietà di apportare, in fase di esecuzione e senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

#### ART. 12 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà si impegna a prestare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 109.253,83 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria

- € 56.713,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria



- € . 25.000,00 a garanzia dell'indennità di esproprio;

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo stimato delle stesse maggiorato del 20%

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) e al termine della eventuale procedura espropriativa delle aree.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

La garanzia è prestata, altresì, con rinuncia espressa ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### ART. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione 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.12.

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. 14 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula della convenzione urbanistica, 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. 15 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

#### ART. 16 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Urbanistica nell'ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto [direzionegenerale@comune.brescia.it](mailto:direzionegenerale@comune.brescia.it)
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati [RPD@comune.brescia.it](mailto:RPD@comune.brescia.it)
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici

- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

#### ART. 17 -SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, 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.