

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 465 - 7.8.2019

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Modifica delle convenzioni urbanistiche del 19.7.2018 e del 31.10.2018 notaio Calini riguardanti il Programma Integrato di Intervento delle aree site in Via Dalmazia, Via Don Bosco - ex Magazzini Generali di proprietà Nuovi Assetti Urbani SpA - Immobiliare Turchese srl.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con atto notaio Calini in data 20 luglio 2015 rep. n. 100309 e racc. n. 34170 è stata sottoscritta tra il Comune di Brescia e NAU SpA una Convenzione urbanistica in variante del comparto A del PII Sannazzaro che all'art. 27 prevede la modifica, integrazione e sostituzione degli articoli della Convenzione 2010 e della Convenzione Variante 2014;
- che successivamente con atto in data 30.7.2015 n. 4790/2157 rep. notaio Prinetti la Immobiliare Turchese S.r.l. (il cui socio unico è Coop Lombardia sc) ha acquistato da NAU S.p.A. il comparto commerciale per una superficie complessiva di mq. 27.000 e una superficie lorda di pavimento - SLP a destinazione commerciale pari a mq. 14.920;
- che con atto in data 28.7.2016 n. 6553/3004 di rep. notaio Prinetti la società NAU S.p.A. ha ceduto a Immobiliare Turchese S.r.l., in aggiunta ai mq. 14.920 di SLP già acquisiti, ulteriori mq. 489 di SLP che sono quindi sottratti dalla disponibilità residua del piano attuativo detenuta da NAU S.p.A.;
- che con atto in data 11.4.2017 n. 103647/36048 notaio Calini è stata stipulata tra Comune, Coop Lombardia società Cooperativa e Immobiliare Turchese S.r.l. la convenzione integrativa alla Convenzione 2015 sopra citata, nell'ambito della quale si prevedeva, tra l'altro, un asservimento all'uso pubblico della galleria del centro commerciale, l'esecuzione di opere di urbanizzazione e la corresponsione di contributi conseguenti alla relativa autorizzazione commerciale;

Dato atto:

- che la sopracitata convenzione notaio Calini 20 luglio 2015 rep. n.100309 raccolta n. 34170 prevedeva tra l'altro la demolizione dell'edificio denominato "Le Casere" inserita nel comparto;
- che con nota in data 21 marzo 2016 n. P.G. 45337/2016 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha comunicato l'avvenuta adozione in data 7 marzo del decreto in cui viene dichiarato l'interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., dell'immobile denominato "Le Casere", rendendo di fatto inattuabile alcune previsioni contenute nel Piano Attuativo sopracitato;
- che conseguentemente con successiva nota del 17 novembre 2016 n. P.G. 183628/2016, inoltrata a NAU S.p.A., il Comune si è reso disponibile a considerare, alla luce del vincolo monumentale, una gamma di destinazioni d'uso compatibili con l'edificio da tutelare, con l'obiettivo di valorizzare al meglio il complesso, riconsiderando la quantità e collocazione della quota di edilizia convenzionata originariamente prevista sul comparto rivedendo gli impegni convenzionali anche per quanto attiene alle opere di urbanizzazione previste;
- che in conseguenza a quanto sopra illustrato, in data 2 marzo 2017, con PG 37852, NAU S.p.A. ha presentato istanza di variante al PII denominato Sannazzaro;
- che con deliberazioni GC n. 741 del 28.11.2017 e n. 87 del 13.2.2018 è stata rispettivamente adottata ed approvata una variante al PII Sannazzaro;
- che la relativa convenzione è stata stipulata con atto notaio Calini n. 105927 di rep e n. 37290 di racc. in data 19.7.2018;
- che in seguito al completamento del Centro Commerciale Coop sotto il profilo costruttivo e, quindi, della necessità di rivedere "as built" la collocazione delle aree asservite/da asservire all'uso pubblico con gli atti sopracitati, in data 31 ottobre 2018 sono state sottoscritte presso il notaio Calini due modifiche alle convenzioni in essere e in particolare:
  - modifica a convenzione urbanistica 11.4.2017 n. 03647/36048 tra Comune di Brescia, Coop Lombardia Soc. Coop. e Immobiliare Turchese Srl - mediante atto Rep. 106256 racc. 37511. Più precisamente con detto atto viene modificata la convenzione urbanistica integrativa della convenzione in variante del comparto A del PII Sannazzaro - in variante al già

citato atto stipulato in data 11 aprile 2017, con cui sono state aggiornate le superfici asservite all'uso pubblico di competenza di Coop/Immobiliare Turchese e i contributi conseguenti alla relativa autorizzazione commerciale;

- modifica a convenzione urbanistica 19.7.2018 rep. n. 105927 e racc. 37290 tra Comune di Brescia, NAU SpA e Immobiliare Turchese Srl - mediante atto rep. 106257 racc. 37512. Più precisamente con detto atto viene modificata la convenzione urbanistica relativa alla variante del PII con cui sono state aggiornate le superfici asservite all'uso pubblico del comparto;

Dato atto che l'art. 11 punto 3 della sopracitata Convenzione 19.8.2018 rep. n. 105927 racc. n. 37290 dispone quanto di seguito riportato: *"L'attuale ipotesi planivolumetrica di sviluppo dei sub comparti da attuare potrà variare in ragione di una nuova ipotesi da sottoporre alla approvazione dei competenti organi con possibilità in tale sede di:*

- i) rivedere in funzione della nuova conformazione la localizzazione delle aree individuate come spazi pubblici nella proposta di piano attuativo, ferme restando le quantità complessive;*
- ii) prevedere uno spostamento della SLP tra i comparti ferme restando le quantità complessive;*
- iii) fermo il quantitativo totale della SLP, variare il rapporto tra le destinazioni d'uso "residenziale libera", "terziario direzionale" e "servizi"."*

#### Riscontrato

- che NAU S.p.A, ai sensi del citato art 11 punto 3 della Convenzione 2018 ha presentato una nuova ipotesi planivolumetrica del comparto, come da nota PG 198784 del 19 ottobre 2018, ai fini di una preventiva valutazione;
- che con riferimento a quanto proposto il Comune con nota in data 18 dicembre 2018 PG 244406, ha valutato in linea di massima favorevolmente la proposta ribadendo che, come da convenzione vigente, fosse necessario confermare all'interno del nuovo impianto le quantità complessive di slp e di aree a standard;
- che conseguentemente in data 31 gennaio 2019 con PG 23837 e, da ultimo, in data 11 marzo 2019 con PG 52735 la società NAU S.p.A. ha chiesto di variare il progetto planivolumetrico del PII, per sviluppare un progetto urbanistico che consenta di adeguare l'offerta immobiliare alla domanda, consentire una miglior integrazione

delle funzioni anche con gli spazi pubblici, garantire una modularità e scalarità di intervento;

Dato atto che la nuova ipotesi planivolumetrica prevede tra l'altro:

- la collocazione sul comparto di tutta la slp disponibile, ferma restando la facoltà di NAU S.p.A., come nelle precedenti convenzioni, di allocare altrove l'eventuale slp che dovesse non essere utilizzata, mantenendo invariato l'ormai concluso comparto relativo al Centro commerciale;
- l'aggiornamento del regime delle aree procedendo con retrocessioni, nuove cessioni ed asservimenti all'uso pubblico.
- il mantenimento dell'edificio esistente su Via Don Bosco, destinato nella precedente soluzione planivolumetrica alla demolizione e sua riconversione con destinazione direzionale;

Confermato che i limiti massimi di SLP restano invariati rispetto alla convenzione 2018 e precisamente si confermano i 74.420 SLP;

Dato atto:

- che la Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la provincia di Bergamo e Brescia, ha espresso parere favorevole con nota del 3 aprile 2019, fornendo alcune indicazioni non di natura prescrittiva;
- che la Commissione per il Paesaggio, nella seduta del 10 aprile 2019, ha espresso parere di compatibilità favorevole con prescrizioni;
- che alcune indicazioni non prescrittive della Soprintendenza, nonché le prescrizioni della Commissione Paesaggio sono state recepite negli elaborati presentati in data 11.4.2019 da NAU SpA, mentre altre prescrizioni dovranno essere recepite in fase di istanza di permesso a costruire e in fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;

Visto lo schema di atto che modifica la più volte citata convenzione in data 9.7.2018 notaio Calini rep.n. 105927 racc. n. 37290, allegato al presente provvedimento quale parte integrante;

Rilevato che lo schema di atto allegato prevede:

- la suddivisione tra 12 sub comparti - individuati con le lettere da A a J , oltre il Centro Commerciale e "Le

Casere", tra loro autonomi e realizzabili in fasi diverse nel tempo anche per parti con convenzioni accessive, in luogo degli originari 5 sub comparti;

- la collocazione nel comparto di mq 9.790 di SLP, che con la sopracitata Convenzione 2018 non erano ubicati, ferma la facoltà di NAU S.p.A. di trasferirli al di fuori secondo i principi e i meccanismi già stabiliti con la più volte citata Convenzione 2018, previa nuova variante;
- una redistribuzione delle aree in cessione , da retrocedere da parte del Comune e da asservire al fine dell'attuazione del nuovo planivolumetrico;
- il collegamento delle opere di urbanizzazione ai nuovi lotti funzionali di riferimento;
- il completamento delle opere di urbanizzazione già previste dalla convenzione notaio Calini 2018 sopra citata;
- l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria in fase transitoria al fine di poter garantire l'utilizzo del parco e i collegamenti al quartiere Don Bosco, ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione ;
- un nuovo cronoprogramma degli interventi;
- la previsione che le opere provvisorie consistenti nel percorso di collegamento tra il parco pubblico e Via Don Bosco/ Via Toscana su area privata messa a disposizione da NAU SpA, non sono ammesse allo scomputo degli oneri di urbanizzazione in quanto da rimuovere in seguito all'attuazione dell'intervento privato;
- prescrizioni particolari dettagliatamente illustrate all'art 10 dello schema di convenzione e non previste nella precedente convenzione in quanto derivanti dai pareri espressi dalla Commissione Paesaggio e dalla Soprintendenza come più sopra precisato;
- il versamento di € 11.155,61 a titolo di rimborso spese;
- la presentazione di garanzie come previste dall'art 13 dell'allegato schema di convenzione;
- la conferma della possibilità, prevista nella convenzione 2018, di poter definire di comune accordo tra Nau S.p.A e Comune di Brescia, parziali modifiche della localizzazione dello standard reperito, previo adeguamento della convenzione in approvazione, purché tale modifica non diminuisca il quantitativo di standard previsto in cessione e non si configuri come una variante al Piano ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R.12/05;

#### Riscontrato

- che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste sull'intero comparto ad oggi è stimato in € 2.325.019,18, al netto dello sconto, di cui ammesse allo scomputo € 2.214.671,97;
- che di queste sono state realizzate opere per un importo di € 1.147.820,07 di cui scomputabili € 1.037.472,86 mentre restano da realizzare opere per un importo di € 1.177.199,11, al netto dello sconto, interamente ammesse allo scomputo;
- che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste sull'intero comparto ad oggi è stimato in € 3.167.195,18, al netto dello sconto, di cui ammesse allo scomputo € 2.759.035,89;
- che di queste sono state realizzate opere per un importo di € 1.258.634,16, di cui scomputabili € 850.474,87;
- che con riferimento alla Convenzione 2018, sono in corso di realizzazione le opere di cui alla lettera A3-Realizzazione parco (Convenzione 2018) per un importo scomputabile di € 1.115.561,02 di cui € 249.423,57 per opere transitorie;
- che pertanto restano da realizzare opere per un importo di € 793.000,00, al netto dello sconto, interamente ammesse allo scomputo;
- che gli importi delle opere sono dettagliati nella tavola riepilogativa PG 162037 del 23.07.2019, allegata convenzione;
- che le opere di urbanizzazione secondarie extracomparto previste dall'art 8 della convenzione 2018 sono già state ultimate ed ammontano ad € 1.678.147,43, interamente ammesse allo scomputo;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 19.7.2019;

Dato atto che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;

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

quadro delle cessioni e al quadro riepilogativo delle opere effettuate;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 29.7.2019 dall'ex Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica ora Responsabile dell'Area pianificazione urbana, edilizia e mobilità e in data 29.7.2019 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

a) di approvare il nuovo planivolumetrico e la relativa convenzione riguardanti il Programma Integrato di Intervento delle aree site in Via Dalmazia, Via Don Bosco - ex Magazzini Generali di proprietà Nuovi Assetti Urbani SpA - Immobiliare Turchese srl, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, come di seguito indicati:

- schema di convenzione modificativa con i suoi allegati:
  - All. D1a - regime delle aree
  - All. D1b - regime delle aree
  - All. D2 - regime delle opere
  - All. D3 - regime delle aree all'interno della proprietà
  - All. D4 - lotti edilizi e opera di urbanizzazione correlate
  - All. D5 - planimetria individuazione dei lotti
  - Opere provvisorie del parco
  - TAV. A1 -Regime delle aree, calcolo degli standard e individuazione parcheggi pertinenziali
  - Quadro riepilogativo impegni economici PG 162037 del 23.7.2019
  
- Relazione tecnica delle opere architettoniche
- Book - variante urbanistica 2019
- Tavole :
- Masterplan

- Masterplan: sezioni ambientali
  - Masterplan: estratto sezioni ambientali
- b) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 47/2016, 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.

**COMUNE DI BRESCIA**  
**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL**  
**COMUNE DI BRESCIA IN DATA 7.8.2019**  
**N. 465**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**RELATIVA ALLA VARIANTE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)**  
**DELL'AREA SITA IN VIA DALMAZIA - VIA DON BOSCO - EX MAGAZZINI GENERALI**  
**- LOTTIZZANTI: NUOVI ASSETTI URBANI S.P.A. e IMMOBILIARE TURCHESE S.R.L.**

## TRA

"**COMUNE DI BRESCIA**", con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, Partita IVA 00761890177, Codice fiscale 00761890177, rappresentato dal Dirigente Arch. Gianpiero Ribolla, nato a Pontremoli (MS) l'8 maggio 1959, il quale interviene al presente atto ai sensi dell'art. 76 dello Statuto del Comune predetto - adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 maggio 1996 con deliberazione n. 98/14257 - nella sua qualità di Dirigente Responsabile dell'area Pianificazione urbana, edilizia e mobilità, tale nominato con provvedimento del Sindaco in data 6 agosto 2018 n. 0149603/2018 Prot., la cui decorrenza è stata posticipata al 15.9.2018 con provvedimento in data 10 settembre 2018 n. 0169765/2018,

e

"**NUOVI ASSETTI URBANI S.P.A.**", con sede in Brescia, Via Solferino n. 55, capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 300.000,00, Partita IVA, Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Brescia: 02638560983, rappresentata dal Consigliere con delega:

Ing. Francesco Federico, nato a Roma il 25 gennaio 1975, domiciliato per la carica presso la sede della società, legale rappresentante che dichiara di essere munito dei necessari poteri in base agli atti sociali;  
di seguito anche "NAU S.p.A.";

nonché

"**IMMOBILIARE TURCHESE S.R.L.**", con sede in Milano, Via Famagosta n. 75, capitale sociale versato per Euro 20.000,00, Partita IVA, Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano: 06809990960, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione:

Cescon Nicola, nato a Trieste il 30 novembre 1970, domiciliato per la carica presso la sede della società, legale rappresentante che dichiara di essere munito dei necessari poteri in base agli atti sociali,  
di seguito anche "Immobiliare Turchese s.r.l.";

## PREMESSO CHE

1) Con convenzione stipulata con atto in data 10 dicembre 2010 (per brevità Convenzione 2010) n. 91053/28872 repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, registrata a Brescia II il 28 dicembre 2010 n. 8964 s.1T e trascritta a Brescia in data 29 dicembre 2010 ai nn.ri 54232/31302, è stata integralmente sostituita la Convenzione 2009 (atto 13.07.2009 n. 87894/26816 notaio Giovanni Battista Calini) del piano attuativo Sannazzaro ed è stata stabilita, fra l'altro, la realizzazione della nuova sede degli uffici comunali a titolo di standard di qualità quale controprestazione per l'incremento delle capacità edificatorie rispetto alla Convenzione 2009.

2) Con convenzione stipulata in data 24 marzo 2014 (per brevità chiamata Convenzione Variante 2014) n. rep. 97837 Notaio Calini sono state definite, fra le altre, le intese relative alla funzione commerciale, prevedendo la realizzazione di un centro commerciale, comprensivo di grandi strutture di vendita, per una superficie di 14.920 mq.

- 3) Sempre in data 24 marzo 2014 è stata firmata tra il Comune di Brescia e NAU S.p.A. scrittura privata (num. Rep. 22526, P.G. 136498/2013) con la quale le parti hanno concordato di regolare i reciproci rapporti mediante il superamento di alcune previsioni del PII e delle relative convenzioni sottoscritte (Convenzione 2009, Convenzione 2010, Convenzione Variante 2014).
- 4) Con atto notaio Calini in data 20 luglio 2015 rep. n. 100309 e racc. n. 34170 è stata sottoscritta una Convenzione urbanistica (Convenzione 2015) in variante del comparto A del PII Sannazzaro che all'art. 27 prevede la modifica, integrazione e sostituzione degli articoli della Convenzione 2010 e della Convenzione Variante 2014 sopra citate;
- 5) Nell'ambito del PII è stata prevista la demolizione dell'edificio denominato "Le Casere";
- 6) Con atto in data 30.07.2015 n. 4790/2157 rep. notaio Prinetti la Immobiliare Turchese S.r.l. (il cui socio unico è Coop Lombardia sc) ha acquistato da NAU S.p.A. il comparto commerciale per una superficie complessiva di mq. 27.000 e una superficie lorda di pavimento – SLP a destinazione commerciale pari a mq. 14.920;
- 7) In data 7 marzo 2016 n. P.G. 45337/2016 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato di interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., l'immobile denominato "Le Casere", rendendo di fatto inattuabile alcune previsioni contenute nel Piano Attuativo;
- 8) Con atto in data 28.07.2016 n. 6553/3004 di rep. notaio Prinetti la società NAU S.p.A. ha ceduto a Immobiliare Turchese S.r.l., in aggiunta ai mq. 14.920 di SLP già acquisiti, ulteriori mq. 489 di SLP che sono quindi sottratti dalla disponibilità residua del piano attuativo detenuta da NAU S.p.A.;
- 9) Con atto in data 11.04.2017 n. 103647/36048 notaio Calini è stata stipulata tra il Comune, Coop Lombardia società Cooperativa e Immobiliare Turchese S.r.l. la convenzione integrativa alla Convenzione 2015 sopra citata, nell'ambito della quale si prevedeva, tra l'altro, un asservimento all'uso pubblico della galleria del centro commerciale, l'esecuzione di opere di urbanizzazione e la corresponsione di contributi;
- 10) Con successiva nota del 17 novembre 2016 n. P.G. 18362/2018, inoltrata a NAU S.p.A., l'Amministrazione si è resa disponibile a considerare, alla luce del vincolo monumentale, una gamma di destinazioni d'uso compatibili con l'edificio da tutelare con l'obiettivo di valorizzare al meglio il complesso e riconsiderando la quantità e collocazione della quota di edilizia convenzionata originariamente prevista sul comparto. Con la medesima nota l'Amministrazione si è resa disponibile a rivedere gli impegni convenzionali anche per quanto attiene alle opere di urbanizzazione previste;
- 11) In conseguenza a quanto sopra illustrato, in data 2 marzo 2017, con PG 37852, NAU S.p.A. ha presentato istanza di variante al PII denominato Sannazzaro;
- 12) Con deliberazioni di GC n. 741 del 28.11.2017 e n. 87 del 13.02.2018 è stata rispettivamente adottata ed approvata una variante al PII Sannazzaro;

13) La relativa convenzione è stata stipulata con atto notaio Calini n. 105927 di rep e n. 37290 di racc. in data 19/07/2018;

14) A seguito del completamento del Centro Commerciale Coop sotto il profilo costruttivo e, quindi, della necessità di rivedere as built la collocazione delle aree asservite/da asservire all'uso pubblico con gli atti sopracitati, in data 31 ottobre 2018 sono state sottoscritte presso il notaio Calini dalle società Coop Lombardia Società Cooperativa, Immobiliare Turchese S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.p.A. due modifiche alle convenzioni in essere e precisamente :

- con atto Rep. 106256 racc. 37511 - Modifica della convenzione urbanistica integrativa della convenzione in variante del comparto A del PII Sannazaro – in variante al già citato atto stipulato in data 11 aprile 2017, con cui sono state aggiornate le superfici asservite all'uso pubblico di competenza di Coop/Immobiliare Turchese e gli impegni di sostenibilità;

- con atto Rep. 106257 racc. 37512 – Modifica di convenzione urbanistica relativa alla variante del PII con cui sono state aggiornate le superfici asservite all'uso pubblico del comparto evidenziando, altresì, come mq. 7.698 di aree a standard non fossero state collocate nel comparto

15) Ai sensi dell'art. 11 punto 3 della Convenzione 2018 *“L'attuale ipotesi planivolumetrica di sviluppo dei sub comparti da attuare potrà variare in ragione di una nuova ipotesi da sottoporre alla approvazione dei competenti organi con possibilità in tale sede di:*

*i) rivedere in funzione della nuova conformazione la localizzazione delle aree individuate come spazi pubblici nella proposta di piano attuativo, ferme restando le quantità complessive;*

*ii) prevedere uno spostamento della SLP tra i comparti ferme restando le quantità complessive;*

*iii) fermo il quantitativo totale della SLP, variare il rapporto tra le destinazioni d'uso “residenziale libera”, “terziario direzionale” e “servizi”.*

16) A fronte di un nuovo masterplan del comparto, proposto con PG 198784 del 19 ottobre 2018, l'Amministrazione comunale, con nota in data 18 dicembre 2018 PG 244406, si è resa disponibile ad apportare una variante planivolumetrica ribadendo come ai sensi della Convenzione vigente fosse necessario confermare all'interno del nuovo impianto le quantità complessive di slp e di aree a standard;

17) In data 1 febbraio 2019 con PG 23837 e, da ultimo, in data 11 marzo 2019 con PG 52735 la società NAU S.p.A. ha chiesto di variare il progetto planivolumetrico del PII per le seguenti motivazioni:

- sviluppare un progetto urbanistico che consenta di adeguare l'offerta immobiliare alla domanda;

- consentire una miglior integrazione delle funzioni anche con gli spazi pubblici;

- garantire una modularità e scalarità di intervento;

- verificare l'ipotesi di collocazione sul comparto di tutta la slp disponibile, ferma restando la facoltà di NAU S.p.A., come nelle precedenti convenzioni, di allocare altrove l'eventuale slp che dovesse non essere utilizzata, mantenendo invariato l'ormai concluso comparto relativo al Centro commerciale;

- aggiornare il regime delle aree procedendo con retrocessioni, nuove cessioni ed asservimenti all'uso pubblico;
- mantenimento dell'edificio esistente su Via Don Bosco (ingresso ai magazzini generali) nella precedente versione destinato alla demolizione e sua riconversione con destinazione direzionale;

18) La Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio di Brescia ha espresso parere favorevole con nota PG 103630 del 10 maggio 2019, fornendo alcune indicazioni che, laddove possibile, sono state recepite negli elaborati costituenti il Piano;

19) La Commissione Paesaggio, nella seduta del 10 aprile 2019, ha espresso parere di compatibilità favorevole con prescrizioni che, in parte, sono state recepite negli elaborati protocollati in data 11 aprile 2019 e, in parte, dovranno essere recepite in fase di istanza di Permesso a Costruire e in fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;

20) La Giunta comunale, con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha approvato la proposta di variante al PII;

21) Tutti i provvedimenti stessi inerenti la variante al PII a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati sul sito web istituzionale 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

da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Rispetto alla convenzione stipulata con atto notaio Calini n. 105927 di rep. e n. 37290 di racc. in data 19 luglio 2018, alla convenzione stipulata con atto notaio Calini in data 20 luglio 2015 rep. n. 100309 e racc. n. 34170 ed alla convenzione stipulata con atto notaio Calini in data 31 ottobre 2018 n. 106257 di rep. e n. 37512 di racc. si modificano, sostituendoli, esclusivamente i seguenti articoli:

#### **ART. 1 – PERIMETRO PII ED AMBITO D'INTERVENTO (integrazione/modifica dell'art. 1 della Convenzione 2015 e dell'art. 1 della Convenzione 2018)**

Il Perimetro della presente Variante al PII coincide con il perimetro del Comparto A del PII Sannazzaro di cui alla Convenzione 2015 ed alla Convenzione 2018.

Sono complessivamente attribuite le seguenti destinazioni funzionali nei limiti massimi di SLP di mq 74.420 SLP e ferme restando le disposizioni di cui all'art 11 della Convenzione 2018:

|  |               |
|--|---------------|
| - Destinazione residenziale libera                         | 35.500 mq SLP |
| - Destinazione a terziario - direzionale                   | 9.760 mq SLP  |
| - Destinazione commerciale per grandi strutture di vendita | 15.409 mq SLP |

|  |                      |
|--|----------------------|
| - Edificio denominato “Le Casere” destinazione servizi | 8.221 mq SLP         |
| - Destinazione terziario - ricettivo                   | 5.530 mq SLP         |
| <b>TOTALE</b>  | <b>74.420 mq SLP</b> |

Riguardo i mq 9.790 di SLP, che con la Convenzione 2018 non erano ubicati, oggi sono stati disposti collocati nel comparto ferma la facoltà di NAU S.p.A. di trasferirli al di fuori secondo i principi e i meccanismi già stabiliti con la Convenzione 2018, previo adeguamento della presente convenzione.

## **ART. 2 - OGGETTO DELLA VARIANTE (integrazione/modifica dell’art. 2 della Convenzione 2018)**

La presente variante, ai sensi dell’art. 11, comma 3, della Convenzione 2018 ha l’obiettivo di:

- a) rivedere, in funzione della nuova conformazione planivolumetrica, la localizzazione delle aree individuate come spazi pubblici nella proposta di piano attuativo, ferme restando le quantità complessive;
- b) prevedere uno spostamento della SLP tra i comparti ferme restando le quantità complessive;
- c) fermo il quantitativo totale della SLP, variare il rapporto tra le destinazioni d’uso “residenziale libera”, “terziario direzionale” e “servizi”;
- d) riassegnare le opere di urbanizzazione ai nuovi comparti in funzione della nuova localizzazione degli spazi pubblici di cui al precedente punto a).

Le destinazioni sopra individuate sono disposte in 12 (dodici) sub comparti - individuati con le lettere da A a J, oltre il Centro Commerciale e “Le Casere”, secondo l’elaborato D3 che si allega alla presente convenzione, tra loro autonomi e realizzabili in fasi diverse nel tempo anche per parti (unità minime di intervento).

Sono confermate le previsioni dell’art. 11 della Convenzione 2018 relativamente alle modalità attuative dei singoli sub comparti, che si riportano integralmente, con le modifiche relative al punto 2 del citato art. 11:

“Alla luce dei principi di flessibilità necessari per adeguare il progetto a quanto indicato in premessa e nelle successive considerazioni, NAU S.p.A. darà attuazione all’iniziativa con facoltà di procedere per unità di intervento e/o per sub comparti come definiti nell’allegato “D3”, come pure di richiedere distinti permessi di costruire per unità di intervento interne ai sub comparti.

Nel contesto di ogni sub comparto, le unità di intervento, in quanto funzionalmente autonome, potranno a loro volta essere attuate sia separatamente sia contemporaneamente, in relazione alle esigenze costruttive e/o di attuazione, purché all’atto di presentare la relativa richiesta di permesso di costruire venga adeguatamente dimostrato, nella relazione e/o negli elaborati grafici di progetto, lo stato di attuazione delle opere d’interesse pubblico del sub-ambito previste negli Allegati alla presente Convenzione.

1. La presente variante al PII prevede la generica destinazione a Servizi per

l'immobile denominato "Le Casere"; per l'articolazione della destinazione d'uso a Servizi si rimanda al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 56 delle NTA, la puntuale individuazione della specifica attività da insediare come pure l'eventuale deroga alla dotazione minima ai sensi dell'art. 25 delle NTA.;

2. Per quanto riguarda il sub comparto Le Casere, si dà atto che è stato presentato un planivolumetrico condiviso che ottempera alle indicazioni dell'art 11 punto 2 della Convenzione 2018 come meglio precisato nel successivo art. 10.a "prescrizioni particolari".

E' consentito, fermo restando il reperimento degli spazi pubblici (standard) e degli spazi a parcheggio pertinenziale, così come definito in sede di approvazione del progetto, prevedere per tutto il sub comparto "Le Casere" destinazioni quali IM \_ Attività di produzione beni immateriali, C \_ attività commerciali (esercizi di vicinato), RI \_ attività ricettive, T \_ Attività direzionali, R \_ residenza e S \_ servizi.

3. È consentito destinare le aree libere, attualmente non destinate a spazi pubblici, alla realizzazione di nuova SLP derivante dalla ricollocazione della superficie già prevista sul comparto.

4. Sarà possibile destinare una quota della attuale residenza libera a residenza sociale per giovani coppie, anziani, studenti. Qualora la nuova destinazione d'uso rientrasse nella categoria S \_ Servizi sociali del PGT vigente, non sarà necessario il reperimento di aree a standard.

Fermo il dimensionamento massimo consentito dalla presente convenzione, i sub comparti potranno essere attuati per stralci - unità minime di intervento - a condizione che ogni stralcio sia funzionalmente autonomo.

I parametri puntuali di attuazione di ogni unità di intervento saranno di volta in volta definiti nell'ambito delle convenzioni accessive che, fermi i parametri urbanistici generali qui fissati, daranno dimostrazione della compatibilità dello stralcio col disegno urbanistico generale.

### **ART. 3 – CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO (integrazione/modifica dell'art. 3 della Convenzione 2015, dell'art. 3 della Convenzione 2018 e della convenzione Rep. 106257 racc. 37512 del 31.10.2018)**

Con riferimento a quanto disciplinato dall'art. 3 della Convenzione 2018, le parti convengono quanto segue in modifica a detta pregressa convenzione:

#### **CESSIONI:**

- **retrocessione dal Comune a NAU** dei seguenti mappali individuati con colore arancio sulla allegata tavola D1a:  
foglio 164 mappali n. 73/d, 73/e, 73/i, 235/b, 236/c  
foglio 165 mappali n. 224/b, 235/b, 309/b, 311/g  
per complessivi mq. 6.880
- **nuova cessione al Comune da NAU** dei seguenti mappali individuati con colore rosa sulla allegata tavola D1a:

foglio 164 mappali n. 73/c, 73/f  
foglio 165 mappali n. 133/c, 133/e, 237/d, 239/a, 240, 311/b, 311/d, 311/e  
per complessivi mq. 2.232

Restano in capo al Comune tutte le aree già cedute con le precedenti convenzioni e non oggetto dei trasferimenti con la presente convenzione. Tali aree sono così individuate:

- aree già cedute al comune per complessivi mq. 32.833 individuate con il colore giallo sulla allegata tavola D1a.

## **COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO**

Rispetto all'impegno ad asservire all'uso pubblico di aree destinate a parcheggio a raso e a parcheggio in struttura previsto nella Convenzione 2018 si stabilisce quanto segue:

NAU S.p.A si impegna ad asservire le seguenti aree individuate con il colore rosso sulla allegata tavola D1b:

- foglio 164 mappali n. 73/ac, 73/af, 235/ab, 236/ac, 237/ab, 237/ad, 237/af, 239/ab
- foglio 165 mappali n. 133/ab, 133/ad, 133/af, 309/ab, 311/ab, 311/ad, 311/af per complessivi mq. 6.094

Il totale delle aree asservite sull'intero comparto ammonta ora a mq. 25.809 di cui mq 23.397 riconosciuti a standard.

### Asservimenti aree a standard:

- Area di mq. 7.711 corrispondente al parcheggio a raso (Centro Commerciale)
- Area di mq. 9.592 adibita a parcheggio interrato (Centro Commerciale)
- Area di mq. 6.094 destinata a "margine" est del parco

### Asservimenti aree non standard:

- Area di mq. 810 adibita a portico (Centro Commerciale)
- Area di mq. 1.602 adibita a galleria (Centro Commerciale)

Il quadro riepilogativo del regime delle aree a seguito delle retrocessioni, nuove cessioni ed asservimenti è rappresentato nell'allegata tavola D3.

Pertanto, sull'intero comparto risultano a standard, a seguito della presente convenzione, le seguenti aree:

- aree cedute/in cessione mq. 35.065
- aree asservite/in asservimento mq. 23.397

per uno standard complessivo di mq. 58.462

NAU S.p.A. o suoi aventi causa manterranno il possesso delle aree di cui sopra, delle aree ricevute in retrocessione dal Comune e di quelle già cedute, al fine di realizzare le opere previste, sino alla consegna e presa in carico delle opere da parte del Comune, e comun-

que non oltre 3 (tre) mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo finale.

Per quanto di propria competenza, NAU S.p.A. e/o i suoi aventi causa provvederanno, a propria cura e spese, secondo le indicazioni concordate con il Comune, alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cui sopra e delle aree già cedute che restano in proprietà al Comune, prima della stipula della presente convenzione solo per le aree in cessione, al momento delle convenzioni accessive per le aree da asservire.

Tutte le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie. Con specifico riferimento alle pregresse iscrizioni ipotecarie in data 12 marzo 2007 ai nn. 14374/3027-8-9, NAU S.p.A. garantisce che tutte le aree da cedere al Comune dovranno essere libere prima della presa in carico da parte dell'Amministrazione delle relative opere di urbanizzazione .

Le parti danno atto che in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche planimetriche, con conseguente adeguamento della identificazione catastale.

#### **ART. 4 – ASSOLVIMENTO DELL'OBBLIGO DI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD (integrazione/modifica dell'art. 4 della Convenzione 2018)**

Come attestato dalla allegata tavola A1 lo standard complessivo richiesto e da reperire per gli interventi previsti nell'ambito del comparto A Sannazzaro è quantificato in totali 74.507 metri quadri, così suddivisi:

- mq 30.818 per il Centro commerciale
- mq 26.122 per la funzione residenziale libera nei comparti da A a F
- mq 6.056 per la funzione terziario direzionale nei comparti G e J
- mq 5.981 per la funzione residenziale libera e terziario direzionale nel comparto H
- mq 5.530 per la funzione di terziario ricettivo nel comparto I
- mq 0 per comparto ex Casere

Si precisa che:

- dei mq. 58.462 a standard attualmente reperiti (di cui in cessione mq. 35.065), mq. 31.751 attengono al centro commerciale (superiori al minimo richiesto per la singola superficie del centro commerciale);
- dei 17.303 mq reperiti a parcheggio mq. 15.409 costituiscono lo standard minimo a parcheggio del centro commerciale.

Le parti si danno reciprocamente atto che, all'attualità, metri quadri 16.045, corrispondenti alla quota parte di standard specificamente deputata al soddisfacimento del fabbisogno indotto dalla realizzazione di tutta la SLP prevista dalla presente variante, non sono stati fisicamente localizzati nelle aree oggetto di trasformazione.

Lo standard attualmente non reperito, pari a mq. 16.045, sarà reperito in fase di realizzazione dei sub comparti A, B, C, D, E, F, G, H, I e J, ovvero monetizzato.

Si confermano le previsioni di cui all'art. 4 della Convenzione 2018, laddove non espressamente modificate, che qui integralmente si riportano:

NAU S.p.A., in occasione della definizione delle convenzioni accessive dei sub comparti A, B, C, D, E, F, G, H, I e J, si impegna a fornire gli elementi progettuali di individuazione della globalità degli standard al momento non localizzati anche in ragione della effettiva SLP collocata.

Il reperimento della predetta quota di standard, laddove dovuta in ragione dell'effettiva richiesta di attuazione dell'intera SLP, dovrà avvenire prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici all'interno dei sub comparti A, B, C, D, E, F, G, H, I, J come indicati nella planimetria di individuazione dei subcomparti "D3" qui allegata e secondo le seguenti modalità:

- a) all'atto di rilascio dei relativi titoli edilizi, sarà consentita la monetizzazione, in tutto o in parte, dello standard dovuto in base ad un importo per un valore unitario di Euro 190,00 (centonovanta/00) al metro quadro. Detto importo sarà rivalutato in base all'indice I-STAT a far data dal 10.12.2010; tale monetizzazione, secondo specifici accordi da prendere tra le parti al momento in cui tale eventualità si presentasse su richiesta di NAU S.p.A., potrà essere anche assolta con la rinuncia parziale o totale da parte di NAU S.p.A. delle SLP non localizzate all'interno del sito; detto standard potrà essere reperito, in tutto o in parte, destinando a tale scopo qualsiasi superficie a ciò ritenuta idonea dal Comune purché compresa nell'ambito del perimetro del comparto A Sannazzaro o in aree limitrofe opportunamente individuate.

Le parti potranno definire in comune accordo parziali modifiche della localizzazione dello standard reperito sulla base della previsione di cui alla tavola allegato B, previo adeguamento della presente convenzione, purché tale modifica non diminuisca il quantitativo di standard previsto in cessione e non si configuri come una variante al Piano ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R.12/05.

#### **ART. 5 – RIDEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD (integrazione/modifica dell'art. 5 della Convenzione 2018)**

Le opere di urbanizzazione confermate a carico di NAU S.p.A. saranno attuate in collegamento con i subcomparti urbanistici come definiti al precedente art. 2.

Con riferimento all'allegato grafico tavola D4, si individuano i seguenti collegamenti funzionali:

1. colore rosa fucsia - subcomparti **A, B e C** (ex subcomparto E) – opera **B4**, *strada di lottizzazione lato est* . Qualora dovessero attivarsi per primi i lavori di cui al subcomparto I verrà garantita la funzionalità/accessibilità di quest'ultimo mediante la realizzazione di parte della strada di accesso.

Attiene alla attivazione dei subcomparti A, B, C anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita individuate con il colore rosa tratteggiato e con le lettere A4-A, A4-B ,A4-C.

2. Colore giallo - subcomparto **D** (ex parte del subcomparto E) – opera **B4a**, *tratto di strada interna lato est*. Qualora alla attivazione del subcomparto D non fossero realizzate l'opera B7 o l'opera B4 dovrà essere garantita la funzionalità/accessibilità al citato sub comparto D mediante la realizzazione di parte della strada di accesso (opera B7).

Attiene alla attivazione del subcomparto D anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita individuate con il colore giallo tratteggiato e con le lettere A4 – D.

3. Colore arancio - Subcomparto **E** (prima inesistente) – opera **B7**, *strada zona nord parco*. Qualora alla attivazione del subcomparto E non fosse realizzata l'opera B6 dovrà essere garantita la funzionalità/accessibilità al citato sub comparto E mediante la realizzazione di parte della strada di accesso (opera B6).

Attiene alla attivazione del subcomparto E anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita individuate con il colore arancio tratteggiato e con le lettere A4 – E.

4. Colore viola - subcomparto **F** (ex subcomparto D) – opera **B5**, *rotatoria via san Giovanni Bosco/via Piemonte* e **B6**, *strada interna via San Giovanni Bosco lato est*.

Attiene alla attivazione del subcomparto F anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita individuate con il colore viola tratteggiato e con le lettere A4 – F.

5. Colore azzurro - subcomparto **G** (ex subcomparto B) – opera **D1**, *ampliamento definitivo parco fronte Casere*.

La concreta ripartizione - nel rispetto di quanto sopra - e imputazione ai sub comparti delle opere e dei relativi scomputi, anche in rapporto al costo ed all'esecuzione degli interventi non frazionabili, sarà determinata in sede di definizione delle singole convenzioni accessive nonché dei singoli permessi di costruire relativi alle unità di intervento dei sub comparti. Tali convenzioni potranno disciplinare anche l'attuazione su sub comparti diversi da quelli per cui è in corso la richiesta del Permesso di Costruire e/o la correlazione di opere private a servizio di più unità di intervento (ad es. cabine, impianti tecnologici, ecc).

La verifica degli standard deve essere applicata sull'intero comparto, ossia le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate anche in subcomparti diversi da quelle di cui sono standard purché per ogni richiesta di permesso di costruire sia fornita evidenza del rispetto generale dei parametri urbanistici.

Al verificarsi, in sede dell'ultima convenzione accessiva utile, del mancato reperimento di aree a standard stante l'esaurimento, con precedenti atti, della dotazione già prevista nel Piano Attuativo, il proponente potrà ricorrere alla monetizzazione dello standard dovuto quantificandolo in funzione della slp effettivamente realizzata.

Nelle convenzioni accessive e nei collegati permessi di costruire saranno fissati i termini necessari per ottenere il rilascio dell'agibilità delle singole unità di intervento costituenti i sub comparti.

Il programma di attuazione delle opere di urbanizzazione residue potrà essere maggiormente dettagliato, rispetto alle previsioni qui contenute, nell'articolazione delle convenzioni accessive che saranno sottoscritte di volta in volta all'attuazione delle unità di intervento.

## **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (integrazione/ modifica dell'art. 6 della Convenzione 2018)**

### Generalità

Per quanto di competenza, NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa s'impegnano a realizzare, come del resto stanno già realizzando, le opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

Il valore complessivo delle opere sull'intero comparto è stimato in € 2.325.019,18, di cui ammesse allo scomputo € 2.214.671,97.

Si dà atto che sono state realizzate le seguenti opere:

Colore giallo, opere di urbanizzazione primaria – B1, B2

per un importo di € 1.147.820,07 di cui scomputabili € 1.037.472,86

Restano da realizzare le opere di seguito indicate per un importo di € 1.177.199,11 di cui ammesse allo scomputo € 1.177.199,11.

Tali opere sono evidenziate con appositi lettera, numero e colore giallo nell'allegata tav. D2 – Regime delle opere:

- B4 – strada di lottizzazione lato est
- B4a – strada di lottizzazione lato est
- B5 – rotonda Via san Giovanni Bosco/Via Piemonte
- B6 – strada interna, Via San Giovanni Bosco
- B7 – strada zona nord parco

Il tutto come da progetto definitivo agli atti ad eccezione dell'intervento B4a per il quale è disponibile lo studio di fattibilità.

I contenuti dei progetti esecutivi, la modalità di selezione dell'esecutore delle opere, l'esecuzione delle opere e dei collaudi, per tutte le opere variate rispetto alla Convenzione 2015 e alla Convenzione 2018, avverranno secondo le modalità previste dalla normativa vigente al momento dell'approvazione dei progetti esecutivi.

I relativi costi sono a carico di NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa.

Progetti, lavoro, collaudo

Si confermano le previsioni dell'art 8.3 della convenzione 2015 per quanto applicabili

### Modalità finanziarie

Come previsto dalla Convenzione 2015 e dalla Convenzione 2018;

### Scadenze

I termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione residue, fermi i termini fissati con la presente convenzione, saranno inseriti all'interno delle convenzioni accessive che di volta in volta si sottoscriveranno per i diversi sub comparti

Si rinvia in ogni caso al successivo art. 9 – crono programma degli interventi.

### 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, come sopra individuato, verrà applicata una penale pari a 0,25‰ (zero virgola venticinque per mille) dell'importo complessivo delle opere per ciascun subcomparto

Vigono in ogni caso le disposizioni previste dalla Convenzione 2015 e dalla Convenzione 2018 relativamente alle penali.

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (integrazione/modifica dell'art. 7 della Convenzione 2018)**

### Generalità

NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

Il valore complessivo delle opere sull'intero comparto è stimato in € 3.167.195,18 di cui ammesse allo scomuto € 2.759.035,89.

Si dà atto che, con riferimento all' allegato grafico tavola D2, ad oggi sono state realizzate le seguenti opere:

colore azzurro, opere di urbanizzazione secondaria - A1 e A2,

per un importo di € 1.258.634,16 di cui scomputabili € 850.474,87.

Restano da realizzare le opere di seguito specificate per un importo di € 793.000,00 di cui ammesse allo scomuto € 793.000,00.

Tali opere sono evidenziate con apposita lettera, numero e colore azzurro nell'allegata tav. D2 – Regime delle opere:

D1- Ampliamento definitivo parco fronte ex Casere

Il tutto come da studio di fattibilità agli atti.

Con riferimento alla Convenzione 2018 sono in corso di realizzazione le opere di cui alle lettere:

A3- Realizzazione parco della convenzione 2018, secondo quanto approvato con D.G.C. n. 224 del 17/04/2019, per un importo scomputabile di € 1.115.561,02 di cui € 249.423,57 per opere transitorie.

Con riferimento alla allegata tavola D4 il proponente si impegna alla realizzazione su aree asservite all'uso pubblico identificate con le lettere A4 -A , A4 -B, A4 - C , A4 -D, A4 -E, A4-F opere di sistemazione a verde delle scarpate secondo un progetto esecutivo che verrà presentato unitamente alle convenzioni accessive di sviluppo dei singoli sub comparti a cui le aree asservite afferiscono.

I contenuti dei progetti esecutivi, la modalità di selezione dell'esecutore delle opere, l'esecuzione delle opere e dei collaudi, per le tutte le opere variate rispetto alla Convenzione 2015 ed alla Convenzione 2018, avverranno secondo le modalità previste dalla normativa vigente al momento dell'approvazione dei progetti esecutivi.

I relativi costi sono a carico di NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa.

### Opere in fase transitoria

Al fine di poter garantire l'utilizzo del parco e i collegamenti al quartiere Don Bosco, NAU S.p.A si impegna a realizzare, in anticipazione rispetto alle opere di urbanizzazione relative ai singoli sub comparti, interventi transitori come identificati nella allegata tavola "Opere provvisorie del Parco" e di seguito elencate:

- Opera provvisoria su area D1
- Opera provvisoria collegamento Via Ischia e conseguente sistemazione su area extra comparto

Tali opere, realizzate entrambe parte su area in cessione e parte su area asservita costituiscono il collegamento tra il parco pubblico e il quartiere circostante nelle more del completamento di tutti i subcomparti e saranno a carattere provvisorio.

La realizzazione dei percorsi provvisori avverrà secondo progetto di fattibilità agli atti degli uffici .

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato contestualmente alla stipulazione del presente atto ed i lavori dovranno concludersi entro sei mesi dalla data di stipulazione.

Il costo di realizzazione di tali percorsi pedonali è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione

### Modalità finanziarie

Come previsto dalla Convenzione 2015 e 2018;

### Scadenze

I termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione residue, fermi i termini fissati con la presente convenzione, saranno inseriti all'interno delle convenzioni accessive che di volta in volta si sottoscriveranno per i diversi sub comparti.

Si rinvia in ogni caso al successivo art. 9 – cronoprogramma degli interventi.

## 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, come sopra individuato, verrà applicata una penale pari a 0,25‰ (zero virgola venticinque per mille) dell'importo complessivo delle opere per ciascun sub comparto.

Vigono in ogni caso le disposizioni previste dalla convenzione 2015 e 2018 relativamente alle penali

## **ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA EXTRA COMPARTO E STANDARD DI QUALITA' (integrazione dell'art. 8 della Convenzione 2018)**

NAU S.p.A. si è impegnata a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al punto della Convenzione 2018 .

Con riferimento all'allegato grafico tavola D2, si dà atto che ad oggi sono state realizzate le seguenti opere:

colore verde, opere di urbanizzazione secondaria extra comparto - C5, C7, C8

Tali opere sono già state ultimate come da collaudo agli atti per un importo di € 1.678.147,43 di cui ammesse allo scomputo € 1.678.147,43 .

Qualora a seguito della ultimazione delle opere di cui al punto A3 della Convenzione 2018 emergessero risparmi di spesa gli stessi saranno impiegati per opere di sistemazione di area limitrofa al comparto (tav. D4 A3 extra comparto) che verrà messa a disposizione dal Comune entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione

## **ART 8 BIS – OPERE PROVVISORIE**

Con riferimento alla allegata tavola "Opere provvisorie del Parco" si dà atto che NAU S.p.A ha realizzato provvisoriamente un percorso di collegamento tra il parco pubblico e Via Don Bosco/ Via Toscana su area privata messa a disposizione dallo stesso, il cui costo non viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

Tale percorso verrà rimosso al momento della realizzazione del sub comparto D e quindi al momento della realizzazione dei percorsi definitivi.

NAU S.p.A si impegna alla manutenzione degli spazi verdi secondo le prescrizioni di cui al successivo art 10 " prescrizioni particolari".

## **ART. 9 – CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI (integrazione/modifica dell'art. 9 della Convenzione 2018)**

Data la dimensione complessiva dell'intervento, il piano attuativo sarà attuato per fasi denominate fasi/variante 2019, interessanti distinti ambiti denominati "sub comparti" così come individuati nella "Planimetria lotti/aree asservite correlate" indicati nell'elaborato "D4" allegato; ciascun sub comparto sarà comprensivo di edificazioni private e opere di urbanizzazione di competenza.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra, ripartite per i vari sub comparti, dovranno essere realizzate preventivamente o, comunque, contemporaneamente agli interventi edilizi compresi nel medesimo sub comparto, secondo il seguente cronoprogramma e ulteriormente puntualizzato nelle diverse convenzioni accessive proprie dei sub comparti:

Con riferimento alla allegata tavola D3 per ogni sub comparto si definiscono le seguenti scadenze inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

sub comparto A, sub comparto B, sub comparto C – le opere di cui alla precedente lettera B4 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione. Qualora dovessero attivarsi per primi i lavori di cui al sub comparto I verrà garantita la funzionalità/accessibilità di quest'ultimo mediante la realizzazione di parte della strada di accesso.

sub comparto CC – le opera afferenti al sub comparto (A1, A2, A3, B1, B2, B3) sono già ultimate

sub comparto D – le opere di cui alla lettera B4a dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione. Qualora alla attivazione del sub comparto D non fosse realizzata l'opera B7 dovrà essere garantita la funzionalità / accessibilità al citato sub comparto D mediante la realizzazione di parte della strada di accesso (opera B7)

sub comparto E - le opere di cui alla lettera B7 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione. Qualora alla attivazione del sub comparto E non fosse realizzata l'opera B6 dovrà essere garantita la funzionalità/accessibilità al citato sub comparto E mediante la realizzazione di parte della strada di accesso ( opera B6).

sub comparto F - le opere di cui alla lettera B5 e B6 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione.

sub comparto G - le opere di cui alla lettera D1 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro 7 anni dalla stipula della convenzione 2018

sub comparto H - non ci sono opere di urbanizzazione afferenti

sub comparto I – non ci sono opere di urbanizzazione afferenti

sub comparto J - non ci sono opere di urbanizzazione afferenti

sub comparto ex Casere - non ci sono opere di urbanizzazione afferenti

Il presente articolo sostituisce ogni diversa pattuizione contenuta in tema di scadenze nelle convenzioni precedenti.

## **ART. 10 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI (ARTICOLO DI NUOVO INSERIMENTO)**

10.1 - L'obiettivo delle presenti prescrizioni è quello di definire omogeneità ed integrazione delle componenti edificate rispetto agli spazi aperti e dei percorsi dell'intervento in oggetto. I vincoli riguardano le modalità di configurazione dell'intervento dal punto di vista planimetrico ed altimetrico e materico sia in merito all'edificato sia agli spazi aperti.

Si individuano due ambiti di riferimento.

A - Il primo si affaccia su Via Dalmazia ed è relativo al riconoscimento dell'edificio denominato come "Casere" (ex magazzini del formaggio) quale edificio soggetto a vincolo monumentale da conservare ma anche da valorizzare.

La nuova edificazione si colloca ai lati di questo con una prescrizione indicata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Brescia che stabilisce che i due interventi posti a nord ed a sud delle "Casere" debbano essere della medesima - o comunque non superiore - altezza al colmo delle "Casere" stesse ed essere da questa equidistanti, così come rappresentato dagli elaborati costituenti il Piano Attuativo .

Il vincolo di altezza riguarda inoltre anche il fabbricato retrostante alle ex Casere (lotto F) eccezion fatta per il corpo a torre posto nella parte sud del lotto.

Il corpo all'incrocio con Via Don Bosco avrà un impianto tale da seguire la direzione delle strade Dalmazia - Don Bosco con una minima distanza dalla pista ciclopedonale (5 m)

Il corpo a sud sarà perpendicolare alla Via Dalmazia ed allineato come il corpo a nord alle "ex Casere" sul lato est definendo in questo modo lo spazio pavimentato e costruito verso il parco.

Questi elementi stabiliscono le "regole" per inscrivere gli edifici.

Gli edifici dei comparti H e G dovranno risultare arretrati su via Dalmazia rispetto al filo della facciata delle ex Casere come rappresentato negli elaborati costituenti il PA. Per i medesimi edifici si prescrive un'altezza massima non superiore a quella dell'edificio ex Casere.

I proponenti gli interventi ricompresi nei sub comparti Lotto H, Lotto ex Casere, Lotto G , con l'obiettivo di creare uno spazio aperto omogeneo che incornici l'edificio vincolato ai sensi del D.lvo 42/20014, in sede di progettazione degli spazi aperti ( lati nord e sud delle ex Casere ) dovranno garantire fruibilità degli spazi, uniformità nei materiali per le pavimentazioni e nella scelta degli eventuali arredi e corpi illuminanti.

L'ampiezza degli spazi pavimentati di cui sopra, al fine di garantire equidistanza tra le ex Casere e i nuovi edifici ricadenti nei Lotti H e G dovrà essere di circa 32 metri o comunque omogenea nei due comparti in modo da garantire simmetria nella profondità degli spazi aperti.

Gli edifici saranno caratterizzati da piani terra il più possibile vetrati, con le elevazioni realizzate secondo finiture e cromie in armonia con quelle delle "Casere".

B - Il secondo ambito di intervento è relativo alla parte posta ad est del nuovo parco conformato in relazione ai futuri lotti di intervento con destinazione abitativa.

Si individuano a partire da Sud verso Via Salgari 5 (cinque) lotti di intervento.

La matrice che definisce il lotto di competenza privata è quella del “terrapieno” quale impronta a terra del suolo estrusa come definita negli allegati costituenti il Piano Attuativo.

Rispetto agli elaborati del Piano Attuativo saranno considerate tollerabili variazioni alle quote di imposta degli edifici nei singoli sub comparti, con relativa ridefinizione della pendenza del piano inclinato e tenuta ferma la quota del parco, soltanto nell’ordine di cm. 80 in aumento.

I terrapieni hanno una pendenza variabile e contengono un piano di autorimesse che sarà coperto da un nuovo suolo trattato a giardino e pavimentazioni e costituirà la pertinenza specifica di spazio aperto per i diversi ambiti residenziali. La divisione avverrà con siepi e rete integrata nelle stesse.

Eccezione ai terrapieni è il primo edificio su Via Salgari che si riferisce alla piccola piazza che si trova a lato della Via Salgari stessa e che non ha terrapieni. Questo edificio potrà avere una parte in piastra h massima 4 piani che occupi il perimetro possibile del lotto ed una alta con h massima 10 piani (per coerenza con gli altri edifici residenziali sui terrapieni alti al massimo 9 piani).

Questo edificio costituisce un piccolo landmark che identifica l’area verso la strada. La parte alta dovrà essere verso ovest seguendo la regola definita anche per gli edifici sugli altri lotti residenziali posti su terrapieno per cui si contrappone una parte bassa di 4 piani posta sul perimetro dei lotti (spessore corpo di fabbrica 13-16 metri) mentre nelle parti terminali sono richiesti edifici alti 9 piani sulle estremità verso il parco (ovest).

I lotti residenziali denominati A, B, C, D, E, F devono essere caratterizzati oltre che da altezze omogenee dall’armonizzazione del materiale di finitura con cromie omogenee tra loro e, almeno per i corpi bassi, dovranno essere previsti, per quanto possibile, tetti verdi.

La disposizione dei corpi edilizi occuperà massimo due dei tre lati del lotto definito al fine di evitare affacci di prossimità e favorire la relazione con il parco degli affacci.

I parcheggi a raso dovranno essere in green block ed i percorsi in materiali coerenti con quelli adottati nel parco. Stessa omogeneità è da porsi per i corpi illuminanti degli spazi pubblici.

10.2 - NAU S.p.A. si impegna per sé e per i suoi aventi causa alla manutenzione degli spazi verdi lungo il percorso provvisorio di cui al precedente art 7bis.1 e all’interno dei sedimi non ancora realizzati secondo una previsione di un numero di almeno 8 sfalci del manto erboso all’anno da comunicarsi al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico del Comune di Brescia.

#### **Art. 11 – RIMBORSO SPESE (integrazione/modifica dell’art. 14 della Convenzione 2015 e dell’art. 12 della Convenzione 2018)**

NAU S.p.A. verserà, quale rimborso spese a favore del Comune di Brescia, una somma

pari all'1% (uno per cento) dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12 gennaio 2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà versata in più rate proporzionali alle opere di urbanizzazione ancora da attuare.

Il momento di pagamento di ogni rata sarà coincidente col verbale di inizio lavori di ogni opera di urbanizzazione precedentemente approvata.

Ad oggi l'importo complessivo è di € 38.928,44 e riguarda le opere B1, B2, A2, C5, C7 e A3

NAU S.p.A., di queste NAU S.p.A. ha già versato € 27.772,83 e quindi verserà la somma residua, pari a € 11.155,61 prima della stipula del presente atto.

#### **Art. 12 – PROGETTI EDILIZI (integrazione/modifica dell'art. 13 della Convenzione 2018)**

Le domande di permesso di costruire o dei titoli edilizi previsti dovranno essere presentate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione della presente variante al PII.

NAU S.p.A. e/o i suoi aventi causa si obbligano ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegare alla presente convenzione e, comunque, ai progetti di volta in volta approvati dall'Amministrazione comunale.

In considerazione della particolare complessità e dimensioni dell'intervento, NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegna a presentare, per i singoli subcomparti, prima dell'ottenimento dei relativi atti abilitativi di ciascuna unità minima di intervento, un progetto planivolumetrico di dettaglio.

Nel caso di attuazione di una unità di intervento contenuta nei sub compartimenti H, G ed ex Casere in variante rispetto allo schema relativo alla presente convenzione, l'impostazione planivolumetrica dovrà essere complessiva per i tre sub compartimenti come meglio specificato nel precedente articolo 10 " Prescrizioni particolari".

Tali progetti saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile del procedimento che, effettuata l'opportuna istruttoria, non potrà irragionevolmente negare il proprio parere positivo e sottoporre quindi all'approvazione del competente organo comunale (Giunta o, laddove la variante dovesse richiederlo, Consiglio comunale).

#### **Art. 13 – GARANZIE (integrazione/modifica dell'art. 18 della Convenzione 2015 e dell'art. 14 della Convenzione 2018)**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard di qualità descritte ai precedenti articoli, NAU S.p.A. ha già presentato le garanzie di legge per le opere previste per il SUB COMPARTO A (fase 1).

NAU S.p.A. si impegna, inoltre, a prestare garanzia mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge), secondo le seguenti modalità e fatto salvo l'esatta determinazione dell'importo delle opere sulla base del progetto esecutivo:

Euro 951.600 (virgola zero zero) a garanzia dell'opera D1, secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto G e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti nel sub comparto;

Euro 470.759,46 (virgola zero zero) a garanzia delle opere B5 e B6, secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto F e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto ;

Euro 327.990,70 (virgola zero zero) a garanzia delle opere B4, secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva dei sub comparti A, B e C e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto.

Euro 174.450,24 (virgola zero zero) a garanzia delle opere B4A secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto D e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto

Euro 439.438,54 (virgola zero zero) a garanzia delle opere B7 secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto E e, comunque, prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto

La garanzia di ogni singola opera di urbanizzazione potrà essere svincolata a seguito dell'approvazione dei relativi atti di collaudo anche parziali e in tal caso proporzionalmente all'entità dei lavori eseguiti.

Prima del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà altresì essere presentata garanzia fideiussoria relativa alle opere di urbanizzazione su aree asservite ad uso pubblico di competenza del subcomparto di riferimento. L'entità di tali garanzie dovrà essere pari ai costi di realizzazione delle opere come risulteranno dai progetti esecutivi aumentate del 20 %.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, NAU S.p.A. autorizza a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

#### **Art. 14 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E AGGIORNAMENTO DEI TERMINI**

Le parti si danno atto che per effetto delle previsioni introdotte con la presente Variante si rende necessaria una estensione del termine di validità del PII e della convenzione che viene, pertanto, fissato in 10 anni dall'approvazione della presente variante.

#### **Art. 15 – ALTRI OBBLIGHI E CLAUSOLE**

Tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione 2010, dalla Convenzione Variante 2014, dalla Convenzione 2015 dalla Convenzione 2018, per quanto applicabili, e dalla presente convenzione saranno trasferiti integralmente in capo ad eventuali successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, anche particolare, per quanto di competenza, dei proponenti che stipulano la presente convenzione.

#### **Art. 16 – ALIENAZIONE AREE (sostituisce l'art 21 della Convenzione 2015)**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti da NAU S.p.A 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.15.

NAU S.p.A. 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 da NAU S.p.A 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. 17 – SPESE**

Le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia sono a carico di NAU S.p.A.

Saranno altresì a carico di NAU S.p.A. e di Immobiliare Turchese S.r.l., ognuno per quanto di propria competenza, le spese relative ai successivi atti di convenzione accessive, di cessione delle aree e di costituzione di servitù di uso pubblico, ivi comprese le spese di frazionamento degli immobili cedenti.

#### **Art. 18 – RELAZIONE CON LA CONVENZIONE ORIGINARIA**

La presente convenzione modifica, integra e sostituisce gli articoli delle convenzioni stipulate in data 10 dicembre 2010 n. 91053/28872 rep. notaio Calini, in data 24 marzo n. 97837/32845 rep. notaio Calini, in data 20 luglio 2015 rep. n. 100309 e racc. n. 34170 notaio Calini, in data 19/07/2018 rep n. 105927 e racc n. 37290 notaio Calini e in data 31 ottobre 2018 rep. n. 106256 e racc. n. 37511 notaio Calini, retro citate come da previsioni sopra riportate.

Per quanto non espressamente sostituito o integrato dalla presente convenzione, valgono le disposizioni delle predette convenzioni.