

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 741 - 28.11.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Programma Integrato di Intervento delle aree site in Via Dalmazia, Via Don Bosco - ex Magazzini Generali di proprietà Nuovi Assetti Urbani SpA - Adozione della variante al Piano attuativo conforme al PGT.

La Giunta Comunale

Premesso

- che con convenzione stipulata con atto in data 10 dicembre 2010 (per brevità convenzione 2010) n. 91053/28872 repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, registrato a Brescia II il 28 dicembre 2010 n. 8964 s.lT 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;
- che con convenzione stipulata in data 24.3.2014 (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.;
- che in data 24.3.2014 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);
- che 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 ar-

ticoli della convenzione 2010 e della convenzione variante 2014 sopra citate;

- che 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 e Coop Lombardia società Cooperativa e Immobiliare Turchese S.r.l. la convenzione integrativa alla convenzione 2015 sopra citata;

#### Considerato

- che con la citata convenzione 2015 è stata prevista sul comparto la realizzazione di mq. 69.420 di SLP residenziale, direzionale e commerciale (grande struttura di vendita) e l'attribuzione di mq. 5.000 di SLP destinata alla possibile allocazione, anche extra comparto, per complessivi mq. 74.420;
- che nell'ambito del PII è stata prevista la demolizione dell'edificio denominato "Le Casere" contemplando comunque all'art. 24.3 dell'atto convenzionale anche la possibilità di verificare il mantenimento dell'edificio, individuando soluzioni condivise per una soddisfacente valorizzazione delle stesse sia dal punto di vista urbanistico sia imprenditoriale, prevedendo nel contempo la possibilità di procedere, se necessario, alla revisione degli impegni convenzionali qualora tale soluzione avesse compromesso l'equilibrio economico finanziario di NAU spa;
- che in data 7 marzo 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;
- che con successiva nota del 17 novembre 2016, inoltrata a NAU S.p.A., l'Amministrazione si è pertanto 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 anche in ossequio al disposto dell'art 24.3 della convenzione 2015;

- che con la medesima nota l'Amministrazione si è resa disponibile a rivedere 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 nel corso dell'istruttoria della variante, la Commissione Paesaggio ha prodotto in data 29.3.2017 PG n.37852/2017 un parere in cui, tra le altre cose, è stato prescritto che in fase attuativa del piano si approfondisca, dal punto di vista progettuale, la soluzione di raccordo dell'intero comparto in relazione all'edificio denominato "Le Casere" e al verde, da inserire quale elemento di sistema del progetto;

#### Riscontrato:

- che la variante al PII ha, quindi, l'obiettivo di:
  - ridistribuire parte della SLP di piano alla luce della permanenza dell'edificio denominato "Le Casere";
  - stabilire una destinazione d'uso per l'immobile denominato "Le Casere";
  - stabilire alcuni principi di flessibilità all'interno dei comparti e dei sub comparti;
  - imporre dei principi su cui si dovrà sviluppare l'approfondimento progettuale dell'intero comparto nel rispetto del vincolo monumentale e delle collegate prescrizioni della Commissione Paesaggio del Comune di Brescia;
  - eliminare l'obbligo di realizzazione della residenza convenzionata;
  - ridurre il carico di opere di urbanizzazione;
- che, come conseguenza delle cessioni e asservimenti previsti dalla variante e della conferma delle precedenti cessioni, l'ambito interessato dal PII è di complessivi metri quadri 107.786 individuati come segue:
  - aree private 66.726 mq., di cui aree private asservite ad uso pubblico fuori terra 10.481 mq.;
  - aree di proprietà comunale 39.738 mq.;
  - aree demaniali 1.322 mq.;
- che, come risulta dalla "Tavola A11", lo standard complessivo richiesto e da reperire per gli interventi previsti nell'ambito del comparto A Sannazzaro è quantificato in totali 64.718 mq. di cui 7.697, corrispondenti alla quota parte di standard specificamente depu-

tata 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 e che tale reperimento avverrà con le modalità previste dall'art 4 dell'allegato schema di convenzione;

- che, rispetto a quanto previsto dalla convenzione 2015 vengono stralciate le opere di urbanizzazione interne al comparto denominate:
  - A4 - Realizzazione attrezzature sportive (calcio 1, volley, basket);
  - A5 - Realizzazione attrezzature sportive (calcio 2);
  - B3 - pista ciclabile a sud comprese relative reti (opera sostituita e integrata ed inserita nell'atto Comune - Immobiliare Turchese - Coop Lombardia in data 11.4.2017 n. 103647/36048 notaio Calini indicato nelle premesse);
  - C6 - Tratto di Via Corsica da Via Salgari a Via San Giovanni Bosco (opera di urbanizzazione esterna al comparto e standard di qualità);
- che le opere di urbanizzazione confermate a carico di NAU S.p.A. e Immobiliare Turchese S.r.l. saranno attuate in collegamento con i subcomparti urbanistici così come definiti dagli artt 2 e 5 dell'allegato schema di convenzione e come individuato nell'elaborato grafico allegato alla variante al PII sotto la lettera "D5";

Riscontrato, altresì:

- che saranno realizzate opere di urbanizzazione primaria, confermate, per un importo di € 2.036.503,27 (di cui riconosciuto a scomputo € 1.875.320,06), alcune delle quali già realizzate ed in corso di collaudo;
- che saranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria per un importo di € 3.003.936,59 (di cui riconosciuto a scomputo € 2.489.910,00) con l'inserimento delle opere:
  - B7 - porzione di parco che sostituisce l'opera stradale prevista dalla convenzione 2015;
  - D1 - piazza fronte edificio denominato "Le Casere";
- che saranno realizzate opere di urbanizzazione secondarie extra comparto e di qualità aggiuntiva per un importo di € 1.749.535,87 (salva più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse);
- che le scadenze per la realizzazione delle opere sono dettagliatamente illustrate all'art 9 dell'allegato schema di convenzione;
- che, in virtù del vincolo posto in data 7.3.2016 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali

sull'immobile denominato "Le Casere" e, quindi, in considerazione dell'impegno dell'area di sedime, viene soppressa la previsione della realizzazione dell'edilizia convenzionata di cui all'art. 15 della convenzione del 2015;

- che le modalità attuative dell'intervento e le destinazioni d'uso sono quelle indicate dall'art 11 dell'allegato schema di convenzione;
- che le garanzie da prestare sono quelle previste dall'art 14 dell'allegato schema di convenzione;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 23.11.2017;

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 positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per € 6.114.765,93 e il valore delle cessioni e retrocessioni delle aree non modifica quanto previsto dalla convenzione 2015;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 21.11.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 24.11.2017 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di adottare, ai sensi dell'art 14, comma 1, della L.R. 12/05 e s.m.i., per le motivazioni di cui in premessa, la variante al Programma Integrato di Intervento delle

aree site in Via Dalmazia, Via Don Bosco - ex Magazzini Generali di proprietà Nuovi Assetti Urbani SpA, conforme al PGT vigente, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:

Elenco allegati:

- schema di convenzione

D 1 Regime delle aree all'interno del confine di proprietà:  
Nau, Comune, Demanio

D 2 Regime opere (primarie, secondarie)

D 3 Individuazione subcomparti su planimetria generale

D 4 Regime delle aree all'interno del confine di proprietà:  
aree private, cedute e asservite

D 5 Lotti edilizi e opere di urbanizzazione correlate

A 1 Planimetria individuazione perimetro variante - confronto  
2015-2017

TAVOLE STATO DI FATTO

Codi- Titolo  
ce

A 2 Stato di fatto degli ambiti di intervento - planimetria

A 3 Stato di fatto degli ambiti di intervento - Profili altimetrici

A 4 Stato di fatto Casere - planimetrie e sezioni

TAVOLE DI PROGETTO - MASTERPLAN, EDIFICI, DATI URBANISTICI

Codi- Titolo  
ce

A 5 Planivolumetrico di progetto con localizzazione edifici,  
destinazioni d'uso e SLP

A 6 Planimetria delle coperture

A 7 Prospetti generali comparto

A 8 Edifici Lotto Residenziale - Lotto D  
Planimetria dei piani tipo - Sezioni - Prospetti

A 9 Edifici Lotto Direzionale - Lotto C  
Planimetria dei piani tipo - Sezioni - Prospetti

A 10 Stato di fatto Casere  
Planimetrie e Sezioni

A 11 Regime delle aree, calcolo degli standard e individuazione  
parcheggi pertinenziali

TAVOLE DI PROGETTO - DETTAGLI URBANIZZAZIONI E RETI TECNOLOGICHE

Codi- Titolo  
ce

B 1 D1 Percorsi interni : planimetria e sezioni

B 2 D1 Percorsi interni: dettagli arredo urbano

B 3 D1 Percorsi interni: dettagli stratigrafie e recinzioni

B 4 D1 Percorsi interni: dettagli area giochi

B 5 D1 Percorsi interni: dettagli illuminazione

- B 6 D1 Percorsi interni: dettagli essenze
- B 7 D1 Percorsi interni: planimetria illuminazione pubblica

#### RELAZIONI

Codi- Titolo  
ce

- C 1 Relazione di progetto
- C 2 Relazione urbanistica
- C 3 Esame impatto paesistico (Mod. E255 - Rev. 3 - FEBBRAIO 2014)
- C 4 Relazione paesistica

#### COMPUTI METRICI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Codi- Titolo  
ce

- E 1 Opere di urbanizzazione D1: computo estimativo e quadro economico

- b) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art 14, c. 2 e 3 , della LR 12/05 e s.m.i, presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione, che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;
- c) 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";
- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) 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 28.11.2017**

**N. 741**

**23 novembre 2017**

**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  
DI PROPRIETÀ NUOVI ASSETTI URBANI S.P.A.**



## **TRA**

**"COMUNE DI BRESCIA"**, con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, Partita IVA 00761890177, Codice fiscale 00761890177, rappresentato da:

Arch. Gianpiero Ribolla, nato a Pontremoli l'8 maggio 1959, domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica del Comune medesimo, che interviene al presente atto in nome e per conto del predetto Comune ai sensi dell'art. 76 dello Statuto del predetto Comune adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 maggio 1996 con deliberazione n. 98/14257; di seguito anche "Comune"

e

**"NUOVI ASSETTI URBANI S.P.A."**, con sede in Brescia, Via Solferino n. 55, capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 13.000.000,00, 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, registrato a Brescia 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 13.7.2009 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 24.3.2014 (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, com-

preensivo di grandi strutture di vendita, per una superficie di 14.920 mq.;

**3)** In data 24.3.2014 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;

**7)** Che 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;

**8)** 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.;

**9)** Che con atto in data 11.4.2017 n. 103647/36048 notaio Calini è stata stipulata tra Comune e Coop Lombardia società Cooperativa e Immobiliare Turchese S.r.l. la convenzione integrativa alla Convenzione 2015 sopra citata;

**10)** Che la Giunta comunale, con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha adottato la Proposta di variante al PII presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**11)** Che 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

#### **CONSIDERATO:**

- che con la citata Convenzione 2015 è stata prevista sul comparto la realizzazione di mq. 69.420 di SLP residenziale, direzionale e commerciale (grande struttura di vendita) e l'attribuzione di mq. 5.000 di SLP destinata alla possibile allocazione, anche extra comparto, per complessivi mq. 74.420;
- che nell'ambito del PII è stata prevista la demolizione dell'edificio denominato "Le Case-re" contemplando comunque all'art. 24.3 dell'atto convenzionale anche la possibilità di verificare il mantenimento dell'edificio, individuando soluzioni condivise per una soddisfacente valorizzazione delle stesse sia dal punto di vista urbanistico sia imprenditoriale, prevedendo nel contempo la possibilità di procedere, se necessario, alla revisione degli impegni convenzionali qualora tale soluzione avesse compromesso l'equilibrio economico finanziario di NAU spa;

- che in data 7 marzo 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;
- che con successiva nota del 17 novembre 2016, 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;
- 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 nel corso dell'istruttoria della variante, la Commissione Paesaggio ha prodotto in data 29.3.2017 PG n°37852/2017 un parere in cui, tra le altre cose, è stato prescritto che in fase attuativa del piano si approfondisca, dal punto di vista progettuale, la soluzione di raccordo dell'intero comparto in relazione all'edificio denominato "Le Casere" e al verde, da inserire quale elemento di sistema del progetto. Il suddetto approfondimento progettuale potrà contare anche sulla flessibilità di destinazioni e di traslazione dei volumi tra i diversi lotti.

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto:

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

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

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

L'ambito di applicazione della presente convenzione (per brevità Convenzione Variante 2017) si estende alle aree individuate catastalmente come segue:

- Destinazione residenziale libera	35.500 mq SLP
- Destinazione a terziario direzionale	5.989 mq SLP
- Destinazione commerciale per grandi strutture di vendita	14.920 mq SLP
- Edificio denominato "Le Casere" destinazione servizi	8.221 mq SLP
<b>TOTALE</b>	<b>64.630 mq SLP</b>

#### **ART. 2 - OGGETTO DELLA VARIANTE (integrazione/modifica dell'art. 3 della Convenzione 2015)**

La presente variante ha l'obiettivo di:

- redistribuire parte della SLP di piano alla luce della permanenza dell'edificio deno-

- minato "Le Casere";
- stabilire una destinazione d'uso per l'immobile denominato "Le Casere";
  - stabilire alcuni principi di flessibilità all'interno dei comparti e dei sub comparti;
  - imporre dei principi su cui si dovrà sviluppare l'approfondimento progettuale dell'intero comparto nel rispetto del vincolo monumentale e delle collegate prescrizioni della Commissione Paesaggio del Comune di Brescia;
  - eliminare l'obbligo di realizzazione della residenza convenzionata;
  - ridurre il carico di opere di urbanizzazione.

Sono complessivamente attribuite le seguenti destinazioni funzionali nei limiti massimi di SLP di seguito precisata – mq 64.630 - come sopra dettagliate oltre mq 9.790 da collocare dentro o fuori il comparto, con destinazioni tra quelle assentite, per complessivi mq 74.420 SLP.

Al momento la società NAU S.p.A. non ha individuato sull'area tutte le capacità edificatorie consentite dallo strumento urbanistico; pertanto i residui mq 9.790 di SLP non ubicati rimangono nel diritto di NAU S.p.A. per l'intera durata della presente convenzione con ampia facoltà di individuarli tra le destinazioni ammesse dal piano.

Inoltre, come già previsto al punto 2g) dell'accordo privato sottoscritto il 24 marzo 2014 tra NAU S.p.A. e il Comune di Brescia, i diritti edificatori assentiti con questo strumento e non collocati, potranno essere trasferiti in altri ambiti secondo le previsioni dello strumento urbanistico che sarà vigente al momento del trasferimento.

Al momento dell'individuazione della SLP ancora non ubicata, NAU S.p.A. si impegna ad eseguire opere di urbanizzazione per un importo pari agli oneri tabellari - al netto dell'eventuale residuo di scomputo dovuto per il maggior costo delle opere di urbanizzazione realizzate per il resto del comparto rispetto agli oneri tabellari dovuti - nonché a reperire le aree a standard, il tutto secondo il progetto che sarà all'uopo approvato dal Comune di Brescia.

Le destinazioni sopra individuate sono disposte in cinque sub comparti - individuati con le lettere da A a E secondo l'elaborato allegato sotto la lettera D3 - tra loro autonomi e realizzabili in fasi diverse nel tempo anche per parti (unità minime di intervento).

### **ART. 3 – CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO (integrazione/modifica dell'art. 4 Convenzione 2015)**

Con riferimento a quanto disciplinato dalla Convenzione 2015, le parti convengono quanto segue:

retrocedere a NAU mq. 6.116 di aree e nuove cessioni per mq. 5.142.

Si stabilisce che:

NAU S.p.A. cede a titolo di standard al Comune, senza alcun corrispettivo, le aree individuate in colore rosa nell'allegato D1 per un totale di 5.142 mq individuate catastalmente al foglio 164 NCT mapp. 73/c, 73/f, 73/l, 236/a e al foglio 165 NCT mapp. 311/c.

Il Comune cede analogamente senza alcun corrispettivo a NAU S.p.a. le aree individuate in colore arancione nel medesimo allegato D1 per un totale di 6.116 mq individuate catastalmente al foglio 164 NCT mapp. 73/b, 73/d, 73/i, 237/b, 239/a, foglio 165, mapp. 133/c, 311/a, 311/d, al netto, quindi, di quanto precisato sopra in ordine alla retrocessione delle aree da parte del Comune a NAU S.p.A..

Restano in capo a NAU S.p.A. (o a Immobiliare Turchese s.r.l.) e al Comune tutte le aree già cedute con le precedenti convenzioni e non oggetto dei trasferimenti con la presente convenzione. Tali aree sono rispettivamente individuate con colore verde (aree di proprie-

tà di NAU S.p.A. per un totale di metri quadri 33.610), colore ocra (aree di proprietà Immobiliare Turchese srl per un totale di metri quadri 27.000) e colore giallo (aree di proprietà del Comune per un totale di metri quadri 34.596) nel predetto Allegato D1.

Rispetto all'impegno ad asservire all'uso pubblico di aree destinate a parcheggio a raso e a parcheggio in struttura previsto nella convenzione 2015 si stabilisce quanto segue.

Immobiliare Turchese s.r.l. si impegna ad asservire ad uso pubblico l'area complessivamente di mq. 18.480 (di cui mq. 17.283 riconosciuti come standard) indicata con colore rosso quadrettato sull'allegato D4 individuata catastalmente al foglio 164 NCT mapp. 259 parte così distinta:

- a) l'area di mq. 7.653 da adibire a parcheggio raso (standard);
- b) l'area di mq. 1.197 da adibire a portico;
- c) l'area di mq. 9.630 corrispondente al parcheggio interrato del centro commerciale (standard).

Stabilendo fin d'ora la possibilità di modifica, ferma restando la superficie, in ragione degli affinamenti progettuali in corso

Gli asservimenti dovranno avvenire prima dell'attivazione del Centro Commerciale.

Immobiliare Turchese srl con atto 11.04.2017 notaio Calini ha già asservito l'area di metri quadri 1.631 corrispondente alla galleria del centro commerciale.

Come conseguenza delle cessioni e asservimenti previste ai punti precedenti e della conferma delle precedenti cessioni l'ambito interessato dal PII è di complessivi metri quadri 107.786 (centosettemila settecentottantasei) individuati come segue:

- aree private 66.726 metri quadri, di cui aree private asservite ad uso pubblico fuori terra 10.481 metri quadri
- aree di proprietà comunale 39.738 metri quadri
- aree demaniali 1.322 metri quadri.

NAU S.p.A. o suoi aventi causa e Immobiliare Turchese S.r.l. 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 comunque 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, prima della presa in carico, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

NAU S.p.A. o suoi aventi causa e Immobiliare Turchese S.r.l. si obbligano a intervenire a uno o più atti notarili finalizzati alla esatta individuazione e identificazione catastale di tutte le aree di cui sopra.

Detto/i atto/i verrà/verranno perfezionato/i prima della presa in carico, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza, a richiesta della parte più diligente, entro e non oltre i tre mesi decorrenti dalla intervenuta emissione del certificato di collaudo; in ogni caso NAU S.p.A. si intenderà manlevata da ogni responsabilità civile e penale una volta decorsi tre mesi dalla intervenuta emissione del predetto certificato di collaudo o dalla presa in consegna delle aree, se successiva.

Tutte le aree saranno 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.

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. 7 della Convenzione 2015)**

Come attestato dalla "Tavola A11" allegata, lo standard complessivo richiesto e da reperire per gli interventi previsti nell'ambito del comparto A Sannazzaro è quantificato in totali 64.718 metri quadri, così suddivisi:

- 30.818 metri quadri per il centro commerciale;
- 28.400 metri quadri per la funzione residenziale libera;
- 5.500 metri quadri per la funzione direzionale;

Le parti si danno reciprocamente atto che, all'attualità, metri quadri 7.697, 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.

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 compartimenti B, C, D ed E come indicati nella planimetria di individuazione dei subcompartimenti qui allegata sotto la lettera "D3", e secondo le seguenti modalità:

NAU S.p.A., in occasione della definizione delle convenzioni accessive dei sub compartimenti B, C, D ed E, 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 dei suddetti standard potrà anche avvenire 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 virgola zero zero) al metro quadro. Detto importo sarà rivalutato in base all'indice ISTAT 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;
- b) 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 allegata B, senza necessità di variare la presente convenzione, purché tale modifica non diminuisca il quantitativo di standard previsto in cessione e non si configuri 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**

Rispetto a quanto previsto dalla Convenzione 2015 vengono stralciate le opere di urbanizzazione interne al comparto denominate:

A4 - Realizzazione attrezzature sportive (calcio 1, volley, basket)

A5 - Realizzazione attrezzature sportive (calcio 2)

B3 – pista ciclabile a sud comprese relative reti (opere sostituita ed integrata ed inserita nell'atto Comune – Immobiliare Turchese – Coop Lombardia in data 11.04.2017 n. 103647/36048 notaio Calini indicato nelle premesse;

Nonché l'opera di urbanizzazione esterna al comparto e standard di qualità denominata:

C6 – Tratto di Via Corsica da Via Salgari a Via San Giovanni Bosco.

Le opere di urbanizzazione confermate a carico di NAU S.p.A. e Immobiliare Turchese S.r.l. saranno attuate in collegamento con i subcomparti urbanistici così come definiti al precedente art. 2 "OGGETTO DELLA VARIANTE".

Nello specifico si individua il collegamento funzionale seguente:

Sub comparto A Opere:

A1 (primo stralcio Fiume Grande), A2 (secondo stralcio Fiume Grande), A3-A3A (parco), B1 (rotatoria via Dalmazia – via S. G. Bosco), B2 (contro strada via Dalmazia), C5 (rotatoria via Salgari –via Corsica), C7 (Rotatoria Via San Giovanni Bosco – via Corsica), e C8 (tratto via Corsica da via San Giovanni Bosco e via Zara) cosiddetta fase 1 in esecuzione;

Sub comparto B Opere

D1 (piazza fronte edificio denominato "Le Casere");

Sub comparto C

Nessuna opera;

Sub comparto D Opere:

B5 (rotatoria via S. G. Bosco – via Piemonte), B6 (prolungamento via S. G. Bosco);

Sub comparto E Opere:

B4 e B4A (via X lato est comparto A), B7 (porzione di parco, ex viabilità).

Il tutto come meglio individuato nell'elaborato grafico qui allegato sotto la lettera "D5".

La concreta ripartizione e imputazione ai sub compartimenti delle opere e dei relativi scomparti, 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 compartimenti. Tali convenzioni potranno disciplinare anche l'attuazione su sub compartimenti 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 ur-

banizzazione 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.

L'eventuale ricorso alla monetizzazione degli standard non reperiti dovrà essere indicato con la progettazione e quantificato con la stesura della convenzione accessiva dell'ultimo tra i subcomparti B, D ed E, fissando anche i termini di pagamento.

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 compartimenti.

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.

Fatto salvo quanto già previsto nella Convenzione 2015 relativamente alle opere di cui al Sub Comparto A, ai fini dell'agibilità degli interventi edilizi, la segnalazione certificata di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 potrà essere presentata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

## **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (integrazione/modifica dell'art. 8 della Convenzione 2015)**

### 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 di cui al presente punto ad oggi è stimato in Euro 2.036.503,27 (di cui riconosciuto a scomputo € 1.875.320,06 poiché escluse le opere e reti a2a non di interesse pubblico dell'opera B2) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili di Brescia vigente all'epoca dell'approvazione del progetto esecutivo cui si applicherà uno sconto del 15% (quindici per cento).

Tali opere sono evidenziate con appositi lettera e numero nell'elaborato qui allegato con lettera "D2":

B1 - Rotatoria via Dalmazia - via San Giovanni Bosco (opera realizzata e con collaudo in corso);

B2 - Controstrada e pista ciclabile, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca) (opera in corso di realizzazione);

B4 - Strada interna - via ad est da definirsi (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca);

B4A - Strada interna (prolungamento nord B4) - via ad est da definirsi (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca);

B5 - Rotatoria via San Giovanni Bosco;

B6 - Strada interna - via San Giovanni Bosco (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca);

il tutto come da progetto definitivo/esecutivo agli atti degli Uffici comunali, ad eccezione della voce B4A della quale è disponibile il progetto preliminare.



La presentazione dei progetti, 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, avverranno secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Per tutte le altre opere, invariate e/o già approvate, si procederà con la normativa vigente al momento dell'approvazione del progetto di PII convenzionato con la variante 2015.

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

#### Modalità finanziarie

Come previsto dalla Convenzione 2015;

#### Scadenze

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

#### Penale

La programmazione delle opere di urbanizzazione residue, fermi i termini fissati con la presente convenzione, sarà inserita all'interno delle convenzioni accessive che di volta in volta si sottoscriveranno per i diversi sub comparti.

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 relativamente alle penali

### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (integrazione/modifica dell'art. 9 della Convenzione 2015)**

#### Generalità

NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa s'impegnano a realizzare le seguenti opere per un valore complessivo ad oggi stimato in Euro 3.003.936,18 (di cui riconosciuto a scomputo € 2.489.910 in quanto l'opera A2 è riconosciuta a scomputo il 50% del valore e le opere di miglioramento del parco pubblico A3 e A3A realizzate da Immobiliare Turchese per € 100.175,30) (art. 2 convenzione notaio Calini dell'11/04/2017) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili di Brescia vigente all'epoca dell'approvazione del progetto esecutivo cui si applicherà uno sconto del 15% (quindici per cento), evidenziate con apposito numero sull' "Allegato D2":

A1 - Spostamento fiume grande ed oneri associati - I Stralcio (già eseguito, in esercizio e in corso di collaudo);

A2 - Spostamento fiume grande ed oneri associati - II Stralcio (scomputo 50% - cinquanta per cento) (opera eseguita e con collaudo in corso);

A3 A3A - Realizzazione parco come da progetto esecutivo verificato e approvato (opera da eseguire);

B7 – porzione di parco. Si precisa che l'opera sostituisce l'opera stradale prevista dalla convenzione 2015

D1 – piazza fronte edificio denominato "Le Casere"

La presentazione dei progetti, 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, avverranno secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Per tutte le altre opere, invariate e/o già approvate, si procederà con la normativa vigente al momento dell'approvazione del progetto di PII convenzionato con la variante 2015.

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

Modalità finanziarie

Come previsto dalla Convenzione 2015;

Scadenze

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

Penale

La programmazione delle opere di urbanizzazione residue, fermi i termini fissati con la presente convenzione, sarà inserita all'interno delle convenzioni accessive che di volta in volta si sottoscriveranno per i diversi sub comparti.

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 relativamente alle penali

**ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA EXTRA COMPARTO E STANDARD DI QUALITA' (integrazione/modifica dell'art. 10 convenzione 2015)**

NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegnano a realizzare le seguenti opere per un valore complessivo ad oggi stimato in Euro 1.749.535,87 salva più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili di Brescia vigente all'epoca dell'approvazione del progetto esecutivo cui si applicherà uno sconto del 15% (quindici per cento), evidenziate con apposito numero nell'elaborato qui allegato col nome "D2":

C5 - Rotatoria Via Salgari - Via Corsica (opera già eseguita e in corso di collaudo);

C7 - Rotatoria Via San Giovanni Bosco Via Corsica (opera già eseguita e in corso di collaudo);

C8 - Tratto Via Corsica da Via San Giovanni Bosco a Via Zara (opere in corso di realizzazione)

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici comunali.

La presentazione dei progetti, la modalità di selezione dell'esecutore delle opere, l'esecuzione delle opere e dei collaudi, per le tutte le opere variate rispetto alla convenzione, avverranno secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Per tutte le altre opere, invariate e/o già approvate, si procederà con la normativa vigente al momento dell'approvazione del progetto di PII convenzionato con la variante 2015.

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

Modalità finanziarie

Come previsto dalla Convenzione 2015;

Scadenze

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

## Penale

La programmazione delle opere residue, fermi i termini fissati con la presente convenzione, sarà inserita all'interno delle convenzioni accessive che di volta in volta si sottoscriveranno per i diversi sub comparti.

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 relativamente alle penali

## **ART. 9– CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI (integrazione/modifica dell'art. 12 della Convenzione 2015)**

Data la dimensione complessiva dell'intervento, il piano attuativo sarà attuato per fasi denominate fasi/variante 2017, interessanti distinti ambiti denominati "subcomparti" così come individuati nella "Planimetria di individuazione dei subcomparti" indicati nell'elaborato qui allegato col nome "D3"; ciascun subcomparto sarà comprensivo di edificazioni private e opere di urbanizzazione di competenza.

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

SUB COMPARTO A: (opere della fase 1 della Convenzione 2015) le opere dovranno essere realizzate come previsto dalla Convenzione 2015 e, in ogni caso, avere termine entro l'agibilità e l'attivazione del Centro commerciale;

SUB COMPARTO B: opera D1 dovrà essere realizzata entro 7 anni dalla stipula della presente convenzione;

SUB COMPARTO C: --

SUB COMPARTO D: le opere dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione;

SUB COMPARTO E: le opere B4 e B4a dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione. L'opera B7 dovrà essere realizzata entro 7 anni dalla stipula della presente convenzione;

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi con provvedimento del responsabile del procedimento.

Per gli edifici privati non è imposto a NAU S.p.A. alcun termine per l'inizio e/o il termine dei lavori fatta salva la validità del PII.

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

## **ART. 10 – EDILIZIA CONVENZIONATA (integrazione/modifica dell'art. 15 Convenzione 2015)**

In virtù del vincolo posto in data 07/03/2016 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali sull'immobile denominato "Le Casere" e, quindi, in considerazione dell'impegno dell'area di sedime, viene soppressa la previsione della realizzazione dell'edilizia convenzionata. Pertanto si elimina integralmente l'articolo 15 della Convenzione 2015.

## **Art. 11 – MODALITA' ATTUATIVE E DESTINAZIONI D'USO**

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 che 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. Il sub comparto B (comprendente l'immobile denominato "Le Casere"), come individuato dagli elaborati costituenti la variante al piano attuativo, dovrà esser oggetto di successivo approfondimento planivolumetrico - anche mediante un inserimento nel contesto dei sub comparti C e D - da sottoporre ai competenti organi; in particolare, a fronte di una ipotesi planivolumetrica condivisa, sarà possibile:
  - i) 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 B 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
  - ii) destinare le aree libere, attualmente non destinate a spazi pubblici, alla realizzazione di nuova SLP derivante dalla ricollocazione della superficie già prevista sul comparto.
3. 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. A tal proposito, si stabilisce sin d'ora che l'eventuale modifica progettuale del parco – opera oggi individuata come A3-A3A – da svilupparsi di concerto con l'Amministrazione e presentata agli uffici comunali tempestivamente prima dell'avvio dei relativi lavori, consentirà, se necessario, di riprogrammarne la completa attuazione e, se del caso, non condizionare l'agibilità del centro commerciale al completamento dell'opera.

Non sarà possibile rivedere la localizzazione delle aree a standard, qualora le stesse fossero state già interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- 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".

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. 12 – RIMBORSO SPESE (integrazione/modifica dell'art. 14 convenzione 2015)**

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 è di € 27.772,83 riguardante le opere (B1, B2, A2, C5 e C7)

NAU S.p.A. verserà tale somma prima della stipula del presente atto.

#### **Art. 13 – PROGETTI EDILIZI (integrazione/modifica dell'art. 17 Convenzione 2015)**

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 allegate 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 un'unità di intervento contenuta nei sub comparti B, C e D, l'impostazione planivolumetrica dovrà essere complessiva dei tre sub comparti per poter rappresentare le relazioni dei nuovi edifici e degli spazi pubblici e pertinenziali con l'immobile denominato "Le Casere".

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. 14 – GARANZIE (integrazione/modifica dell'art. 18 Convenzione 2015)**

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 464.582,62 (virgola zero zero) a garanzia dell'opera D1, secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto B e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto;

Euro 392.300,00 (virgola zero zero) a garanzia delle opere B5 e B6, 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 D;

Euro 438.701,00 (virgola zero zero) a garanzia delle opere B4, B4A e 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.

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. 15 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E AGGIORNAMENTO DEI TERMINI (integrazione/modifica dell'art. 19 Convenzione 2015)**

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. 16 – ALTRI OBBLIGHI E CLAUSOLE (integrazione/modifica dell'art. 20 Convenzione 2015)**

Tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione 2010, dalla Convenzione Variante 2014 e dalla Convenzione 2015, 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. 17 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI (integrazione/modifica dell'art. 24 Convenzione 2015)**

Si dà atto che quanto previsto agli artt. 5, 9, 10 e 11 della presente convenzione si inseri-

sce nel percorso di attuazione delle prescrizioni di cui al paragrafo 24.3. della Convenzione 2015 condiviso fra le Parti, alla luce dell'impossibilità di procedere alla demolizione delle Casere. In tal senso, fermi gli impegni convenzionali, le Parti confermano anche nelle successive fasi attuative del PII previste dal precedente art. 11, l'impegno ad individuare soluzioni condivise relativamente sia alla destinazione d'uso dell'edificio ex Casere che alle soluzioni planivolumetriche dei singoli sub-comparti ai fini di una soddisfacente valorizzazione da un punto di vista urbanistico delle aree e delle Casere

**Art. 18 – SPESE (integrazione/modifica dell'art. 26 convenzione 2015)**

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 cedendi.

**Art. 19 – RELAZIONE CON LA CONVENZIONE ORIGINARIA (integrazione/modifica dell'art. 27 convenzione 2015)**

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 e in data 20 luglio 2015 rep. n. 100309 e racc. n. 34170 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.