

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA ROMIGLIA,
VIA BISSOLATI E VIA MORELLI, DI PROPRIETA' CONGREGAZIONE DELLE SUORE
ANCELLE DELLA CARITA', FONDAZIONE POLIAMBULANZA E BRESCIA
INFRASTRUTTURE SRL**

FRA

PROPRIETA'

CONGREGAZIONE DELLE SUORE ANCELLE DELLA CARITA'

FONDAZIONE POLIAMBULANZA

BRESCIA INFRASTRUTTURE SRL

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che la Congregazione delle Suore Ancelle della Carità è proprietaria delle aree situate in Comune di Brescia identificate catastalmente al foglio 181 NCT mapp. 87 e mapp. 3;
- Che Brescia Infrastrutture srl è proprietaria delle aree situate in Comune di Brescia identificate catastalmente al foglio 211 NCT mapp. 702 e al foglio 210 mapp. 282/2, 96/2, 279, 280, 283, 286, 226, 248;
- Che la Fondazione Poliambulanza
 - è proprietaria delle aree situate in Comune di Brescia identificate catastalmente al foglio 210 NCT mapp. 281, 282/1, 96/3, 96/1, 278, 284, 285;
 - è usufruttuaria delle aree di proprietà della Congregazione delle Suore Ancelle della Carità identificate catastalmente al foglio 181 mapp. 87 in forza di atto del notaio ;
 - è comodataria delle aree di proprietà della Congregazione delle Suore Ancelle della Carità identificate catastalmente al foglio 181 NCT mapp. 3 in forza di contratto del 22.07.2005 registrato a Brescia l'8.09.2005;
- Che il Comune di Brescia è proprietario delle aree identificate catastalmente al foglio 181 NCT mapp. 61, 63, al foglio 211 NCT mapp. 22, 1, 700, 711, 712, 715, 726, 730parte, e al foglio 210 NCT mapp. 227, 156, 154, 155parte, 202parte, 250;

- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree del comparto, della superficie complessiva di mq. 134.775,13:
Area Nord – Piano dei Servizi – Servizi sanitari “cliniche/case di cura”;
Area Sud – Ambito del Documento di Piano AT-A.4.1. “Metrobus Poliambulanza”;
Il tracciato dell’opera extra comparto consistente nella realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la stazione della metropolitana ed il quartiere di San Polo è prevista dal vigente Piano dei Servizi;
- Che le aree sono interessate dalla fascia di salvaguardia di un pozzo attivo (200 mt) e dalla fascia di rispetto di alcuni corsi d’acqua (1mt, 4mt, 10 mt) e nell’ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l’isolato si colloca in “classe di sensibilità paesaggistica 4 _ Elevata “;
- Che con deliberazione n. 104 del 7.11.2016 il Consiglio comunale ha espresso parere favorevole ai sensi dell’art. 28 delle NTA vigenti in merito ad una minore dotazione di spazi per la sosta riguardante la realizzazione di un nuovo padiglione sanitario da parte di Fondazione Poliambulanza;
- Che Fondazione Poliambulanza e Brescia Infrastrutture srl hanno presentato in data 1.12.2017 un’istanza P.G. n. 208611 volta ad ottenere l’approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, in variante al PGT vigente in quanto è previsto il trasferimento di parte della slp a servizi afferente all’ambito del Documento di Piano all’interno dell’attuale recinto ospedaliero (mq. 7.500 su mq. 15.164 complessivi) determinando una variazione nel perimetro del Piano Attuativo;
- Che con nota P.G. n. 59393 del 26.03.2018 è stato avviato il procedimento espropriativo finalizzato all’acquisizione delle aree di proprietà di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;
- Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere circa l’impatto paesaggistico dell’intervento nella seduta del 28.03.2018 indicando le prescrizioni da recepire in sede di presentazione dei permessi di costruire;
- Che la proposta di Piano Attuativo in variante al vigente PGT non è stata assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in quanto non si prevedono nuove destinazioni d’uso né aumento di superficie lorda di pavimento rispetto a quanto previsto nello strumento urbanistico vigente come da dichiarazione del 29.03.2018 P.G. n. 61613;
- Che il Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. _____ del _____
- Che i provvedimenti stessi inerenti il Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione

“Amministrazione trasparente”, ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell’efficacia degli atti sopra menzionati.

TUTTO CIO’ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra Congregazione delle Suore Ancelle della Carità, Fondazione Poliambulanza e Brescia Infrastrutture srl, (di seguito se non definite singolarmente, denominate Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA, SECONDARIA E AFFERENTI LA QUALITÀ AGGIUNTIVA)

Generalità

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

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

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica ai sensi dell’art 26 del codice dei contratti. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall’art 26 c 8, del predetto codice dei contratti

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

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

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

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

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

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

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

- Nome dell'esecutore delle opere
- Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza sui cantieri
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- In caso di gara ai sensi del citato art 36, c 3 del codice dei contratti : CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara , prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori
- Comunicazione di avvenuto inserimento nei contratti di appalto delle previsioni in tema di rispetto delle norme sulla tracciabilità di cui all'art 3 della L 136/2010 e smi

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

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

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

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore e numero sull'allegata planimetria generale A05 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

2.1 e 2.2 – colore giallo tratteggiato: sistemazione di via Bissolati (su aree di proprietà comunale)

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

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

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

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

Modalità finanziarie

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

I progetti delle opere sopra menzionate [dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%].

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 140.735,40 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. (salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere).

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 2 (due) anni dalla stipula della presente convenzione.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo imputabile alla Proprietà nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25% dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

2.2

Opere di competenza non comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione.

Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere potrebbero consistere in:

A - cabina elettrica

B - reti di media tensione aeree e sotterranee

C - canalizzazioni

D - sostegni

E - cunicoli per il teleriscaldamento

F - tubi per il teleriscaldamento

G - centraline telefoniche

H - reti gas

I - cabina di decompressione

L - reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di agibilità degli edifici.

Regime delle opere

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

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

Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore e numero sulla allegata planimetria generale A05 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

3.1 – colore arancione tratteggiato: formazione strada/parcheggio accesso lotto di proprietà Brescia Infrastrutture (su area parte in cessione al Comune e parte su area di proprietà comunale)

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo delle opere dovrà essere presentato prima della stipula della presente convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima del rilascio del primo permesso di costruire.

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

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

Modalità finanziarie

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

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 142.535,00 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere.

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

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione.

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

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo imputabile alla Proprietà nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25% dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

ART. 4 - QUALITÀ AGGIUNTIVA

Generalità

Come previsto nel Documento di Piano del Vigente PGT – Ambito di Trasformazione AT – A.4.1. METROBUS POLIAMBULANZA è possibile aggiungere alla slp di base pari a mq. 8.985 ulteriore SLP di mq. 13.315 corrispondendo gli oneri di Qualità Aggiuntiva ai sensi degli artt. 43 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT come di seguito descritto:

AREE DI PROPRIETÀ CONGREGAZIONE DELLE SUORE ANCELLE DELLA CARITÀ E IN USUFRUTTO/COMODATO ALLA FONDAZIONE POLIAMBULANZA E DI PROPRIETÀ DI FONDAZIONE POLIAMBULANZA:

sarà realizzata tutta la slp prevista di mq. 15.164 di cui mq. 6109,80 di base e quindi non assoggettabili agli oneri di Qualità Aggiuntiva e mq. 9.054,20 assoggettati a Qualità Aggiuntiva e corrispondenti all'importo da versare pari a € 1.016.967,74 come individuato nella tavola T05 Parametri Urbanistici del Piano attuativo.

AREE DI PROPRIETA' BRESCIA INFRASTRUTTURE SRL:

sarà realizzata tutta la slp prevista di mq. 7136 di cui mq. 2875 di base non assoggettabili agli oneri di Qualità Aggiuntiva e mq. 4261 comunque non assoggettabili agli oneri di Qualità Aggiuntiva perché destinati all'edilizia Convenzionata (art. 46 delle vigenti NTA) fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 9 – Edilizia Convenzionata.

ART. 5 - OPERE AFFERENTI ALLA QUALITA' AGGIUNTIVA

In luogo del versamento della somma di € 1.016.967,74 a titolo di Qualità Aggiuntiva, la Proprietà si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere evidenziate con apposito colore azzurro e numero sull'allegata Tav. A05 – Regime delle Opere che fa parte integrante della presente convenzione:

- 1.1 piazze pavimentate, percorso pedonale e aree verdi (rete ecologica) - (parte su area in cessione al Comune e parte su area di proprietà comunale)
- 1.2.1 sistemazione area autobus e verde (rete ecologica) - (parte su area in cessione al Comune e parte su area di proprietà comunale)
- 1.3 rete ecologica - (parte su area in cessione al Comune, parte su area di proprietà comunale e parte su area da acquisire)
 - 1.3.1 – area verde comprensiva di passaggio pedonale;
 - 1.3.2 - pista ciclabile extra comparto;
 - 1.3.3 – area pavimentata a completamento del sottopasso di via Morelli;
- 1.4 attraversamento pedonale su via Bissolati (su area di proprietà comunale)
- 1.5 marciapiedi - (parte su area in cessione al Comune, parte su area di proprietà comunale e parte su area da acquisire)
- 1.7 area stradale) (parte su area in cessione al Comune e parte su area di proprietà comunale)

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo delle opere dovrà essere presentato prima della stipula della presente convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima del rilascio del primo permesso di costruire alla Fondazione Poliambulanza.

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

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

Modalità finanziarie

I progetti definitivo ed esecutivo delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione dei progetti stessi.

I costi della verifica e della validazione del progetto sono a carico della Proprietà.

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in € 1.026.923,00 I.V.A. esclusa, salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere l'importo delle stesse fosse inferiore all'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, la differenza sarà versata dalla Proprietà in sede di stipula della presente convenzione.

Inoltre, qualora in virtù dello sconto offerto in sede di gara dalla ditta aggiudicataria (al netto di un importo pari al 3% per spese generali) l'importo dei lavori fosse inferiore a quanto dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva la Proprietà si impegna a realizzare opere aggiuntive, in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o ad integrare il contributo afferente alla Qualità Aggiuntiva, fino alla concorrenza dell'importo della Qualità Aggiuntiva, pari ad € 1.016.967,74

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono a carico della Proprietà.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo individuate al numero 1.4, dovranno essere realizzate entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Le restanti opere dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione.

Nell'ambito delle aree individuate al punto 1.3 la Proprietà si impegna a realizzare, entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione, un percorso pedonale provvisorio indicato con tratteggio nero sull'allegata tavola A05 Regime delle opere.

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

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo imputabile alla Proprietà nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25% dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

ART. 6 - CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

Brescia Infrastrutture srl, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 10.014 interamente a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria / Secondaria / afferenti la Qualità Aggiuntiva di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore verde tratteggiato sull'allegato elaborato grafico Tav. A06 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

foglio 210 NCT mappali 286, 226, 282/2, 283parte, 96/2, 279, 280, 248; foglio 211 NCT mappale 702parte.

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

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione. La Proprietà per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

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

Le aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 23.132,34 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c - del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

ART. 7- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

7.1

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

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

Qualora in base alle suddette analisi si rendesse necessario procedere alla bonifica delle aree, il relativo certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della stipula del presente atto per le aree oggetto di cessione e prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici privati per le altre aree.

7.2

La Fondazione Poliambulanza si impegna, entro 3 mesi dalla stipula della presente convenzione, ad elaborare uno specifico studio teso ad individuare le misure incentivanti più idonee al fine di massimizzare l'utilizzo del trasporto pubblico da parte sia del personale dipendente che dell'utenza. In base alle risultanze di tale studio e agli obiettivi conseguenti riguardo alla percentuale di utilizzo del trasporto pubblico, saranno meglio definite, in accordo tra Comune e Fondazione Poliambulanza, le quantità e le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali di nuova realizzazione, fermo restando le disposizioni normative in materia: in tal senso saranno specificate la dimensione, le caratteristiche e la collocazione del parcheggio indicato con il n.14r nella tav. 21 del piano attuativo.

7.3

Ai sensi dell'art. 31 delle NTA vigenti "Piantumazione preventiva e preverdissement" l'intervento edilizio deve essere accompagnato da uno specifico progetto di preverdissement che anteponga la realizzazione degli interventi privati a misure di mitigazione e potenziamento della rete ecologica al fine di contrastare eventuali fenomeni di degrado.

A tal fine la Proprietà si impegna a realizzare opere di preverdissement sulle aree indicate nella tavola 29 del piano attuativo. Il progetto esecutivo dovrà essere presentato prima della stipula del presente atto e le opere realizzate entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione e fino alla realizzazione degli interventi edilizi privati.

7.4

La realizzazione di tutte le opere contemplate nel piano attuativo è subordinata all'ottenimento, prima del rilascio del permesso di costruire, del parere di compatibilità archeologica da parte della Soprintendenza per i beni archeologici Architettonici e Paesaggistici;

ART. 8 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria / Secondaria / afferenti la Qualità Aggiuntiva.

Tale somma è attualmente stimata in € 13.101,93 sulla base del progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali e sarà definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 9 – EDILIZIA CONVENZIONATA

In conformità a quanto disposto dal vigente PGT, è individuata sull'area di Brescia Infrastrutture srl una quota di edilizia residenziale, corrispondente a 4261 mq. di SLP, da destinare alla vendita/all'affitto a prezzi convenzionati, secondo i criteri generali stabiliti dal Comune e regolata in base ad un successivo atto integrativo che dovrà prevedere gli elementi di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 47 delle vigenti NTA qualora in sede di richiesta del permesso di costruire la quota destinata all'edilizia residenziale convenzionata fosse inferiore a mq. 4261, Brescia Infrastrutture srl dovrà versare, per la differenza, la somma dovuta a titolo di Qualità Aggiuntiva.

Brescia Infrastrutture srl si impegna a richiedere il permesso di costruire e a stipulare l'atto integrativo di cui sopra (propedeutico al rilascio dello stesso permesso di costruire) prima della richiesta dei permessi di costruire relativi ai restanti edifici previsti dal Piano Attuativo di competenza di Brescia Infrastrutture srl; il Comune, pertanto, non rilascerà i permessi di costruire relativi agli edifici di Brescia Infrastrutture srl non destinati alla residenza convenzionata se non successivamente o contemporaneamente al permesso di costruire relativo a questi ultimi.

Qualora le superfici destinate all'edilizia convenzionata non venissero ultimate entro 5 (cinque) anni dal rilascio del permesso di costruire, sarà applicata una penale pari ad € 0,18 per ogni giorno di ritardo e per mq di SLP relativa agli alloggi che a tale data risultassero privi dell'agibilità.

ART. 10 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

ART. 11 - PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

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

ART. 12 - TITOLI EDILIZI

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

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

ART. 13 - VARIANTI

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

ART. 14 - FIDEJUSSIONI

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

- € 14.253,50 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria;
- € 168.882,48 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- € 171.042,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- € 1.232.307,60 a garanzia dell'esecuzione delle opere afferenti la Qualità Aggiuntiva;
- € 50.000,00 a garanzia della presentazione dello studio di cui all'art. 7.2;
- € 100.000,00 a garanzia della realizzazione delle opere di cui all'art. 7.3;

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

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo la presentazione del progetto esecutivo delle opere, dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate).dopo la consegna dello studio di cui all'art. 7.2 e la realizzazione delle opere di cui all'art. 7.3.

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

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. Dovrà altresì essere esclusa la facoltà del garante di opporre al creditore le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga a quanto stabilito nell'art. 1945 c.c

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

ART. 15 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.14.

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

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

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

Ferma restando la indivisibilità degli obblighi sopra riportati, qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità sulle aree cedute.

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

[ART. 16 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA']

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

[ART. 17 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

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

ART. 18 - SPESE

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