

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 477 - 28.8.2019

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Adozione del Piano Attuativo, conforme al PGT, di aree site a Brescia, in Via Foro Boario, Via Romiglia di Proprietà EFFERRE s.r.l (Ex SIA S.p.A.).

La Giunta Comunale

Premesso:

- che il PGT vigente (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17/44571 P.G. 9.2.2016) prevede il Progetto Speciale del Piano delle Regole PRel relativo all'area di Via Foro Boario - Via Romiglia;
- che la Società EFFERRE S.R.L ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Foro Boario - Via Romiglia, della superficie complessiva di mq 8.346, così identificate: Foglio 177 (NCT), mappali n. 38, 62 (ad eccezione del sub 2), corrispondenti alle due porzioni ad est e ad ovest di Via Romiglia, in virtù dell'atto di compravendita del 25.6.2019 notaio Rizzonelli dalla società SIA S.p.A;
- che la Società EFFERRE S.R.L ha la sola nuda proprietà dell'area identificata catastalmente dal Foglio 177 (NCT), mappali n. 62 sub 2 , essendosi riservato la società SIA S.p.A , venditrice, il diritto di usufrutto fino al 31.7.2025 sulla porzione di fabbricato costituita da stazione radio base per telefonia mobile;
- che il citato Progetto speciale indica come destinazioni d'uso prevalenti e complementari quelle di produzione di beni immateriali, quelle direzionali, ricettive e commerciali e che impone, quale strumento di attuazione, il piano attuativo;
- che la porzione d'ambito posta ad est di Via Romiglia è compresa nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Cave di Buffalora e San Polo;
- che l'area perimetrata ha una superficie territoriale complessiva di 8.346 mq e confina a nord con via Foro Boario (dove si trova attualmente l'accesso principale), ad est con fabbricati a destinazione commerciale, a sud con l'ambito del Piano Attuativo Vigente 508 (che

prevede la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita per anziani), ad ovest con un'area a servizi pubblici sanitari (uffici e ambulatori ATS);

- che le aree non sono assoggettate a vincoli;
- che in data 14.12.2018, con P.G. n 237924/18, le società SIA S.p.A. (allora proprietaria) e Efferre s.r.l. (allora promissaria acquirente) hanno presentato istanza di Piano Attuativo per la realizzazione di una media struttura di vendita di secondo livello;
- che l'edificio da realizzare non rispetta la distanza minima di 5 metri dal confine meridionale, in virtù di un accordo stipulato con i proprietari confinanti (atto del notaio Gianmatteo Rizzonelli del 18.6.2019 in corso di registrazione e trascrizione);
- che la distanza tra l'edificio in questione e quello in progetto sul lotto confinante resta comunque superiore ai 10 metri prescritti dal D.M. n 1444/1968
- che sulla proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 22.5.2019;

Rilevato:

- che la proposta di Piano Attuativo presentata è conforme al PGT;
- che la proposta progettuale presentata prevede che il fabbricato in progetto destinato a media struttura di vendita, ad un solo piano, occupi quasi completamente il sedime prescritto per la collocazione di edificato, parcheggi e servizi scoperti;
- che i parcheggi pertinenziali sono localizzati in massima parte sulla copertura piana del fabbricato;
- che è previsto un ulteriore parcheggio a raso, da asservire all'uso pubblico, a copertura della quantità minima di parcheggi aperti al pubblico;

Visto lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria:  
Ampliamento di Via Romiglia il cui valore stimato in € 49.869,83 è riconosciuto a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. 380/01;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria:  
A - realizzazione parcheggio privato a raso ad uso pubblico il cui valore di € 77.913.94 non è ammesso allo scomputo;

B - aiuole verdi piantumate lungo le vie Foro Boario e Romiglia, il cui valore di € 39.718,68 è ammesso allo scomputo in ragione dei 2/3 e quindi per l'importo di € 26.479,12;

C - piantumazione, inerbimento e fornitura e posa di impianto di irrigazione nell'area verde esistente sul mappale 38, compresa nel perimetro del PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo il cui valore di € 53.983,35 è ammesso, come da prassi consolidata, allo scomputo in ragione dei 2/3 e quindi per l'importo di € 35.988,90;

D - pista ciclopedonale completa di impianto di illuminazione all'interno dell'area verde indicata al precedente punto c), il cui valore di € 45.310,83 è ammesso allo scomputo per l'intero importo;

- la cessione contestuale gratuita al Comune dell'area della superficie di 778,20 mq, interamente a standard, interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione come di seguito indicato:
  - 1) area già adibita a marciapiede e pista ciclabile su Foro Boario, ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PGT in quanto comprese nella fascia di 5 metri per l'adeguamento della strada esistente per mq. 562,20;
  - 2) area per allargamento via Romiglia per mq. 216.
- la cessione contestuale gratuita al Comune di aree della superficie complessiva di mq 331,23 interamente a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione;
- l'asservimento contestuale gratuito all'uso pubblico, sulle aree della superficie complessiva di mq. 4.096,36 mq (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), di cui 1.768,62 mq a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- la demolizione dei fabbricati che insistono sul mappale 62 sub 2 costituiti da stazione radio-base per telefonia mobile entro il 31.7.2025, termine di efficacia dei contratti di locazione in essere con i gestori di telefonia mobile su cui è stato acquisito l'assenso da parte della proprietà in data 2.8.2019;
- il versamento della somma di € 2.667,97 quale rimborso spese a favore del Comune, ai sensi della deliberazione G.C. n. 36 del 12.1.2005;

- la presentazione di garanzie mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa per gli obblighi assunti;

Riscontrato che l'impegno alla realizzazione del tratto viario di Via Romiglia quale opera di urbanizzazione primaria, risulta a carico della Proprietà EFFERRE s.r.l. anche nello schema di convenzione urbanistica relativo al PA di aree situate a Brescia in Via Romiglia di Proprietà G.Tonini - G. Boninsegna s.c.s. Onlus, adottato con deliberazione di G.C. n 276 del 15.5.2019;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 27.6.2019;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché sono previste:

- opere di urbanizzazione primaria dell'importo complessivo stimato di € 49.869,83, interamente ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione;
- opere di urbanizzazione secondaria dell'importo complessivo stimato di € 216.926,90, di cui ammesse allo scomputo € 107.778,85;
- la cessione gratuita di aree al Comune del valore, ai fini inventariali, di € 2.562,78;
- il versamento della somma di € 2.667,97 quale rimborso spese a favore del Comune

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 97/2016 sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 2.7.2019 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 2.7.2019 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

a) di adottare, ai sensi dell'art 14, comma 1, della L.R. 12/05 e s.m.i., per le motivazioni di cui in premessa, il piano attuativo, conforme al PGT vigente, delle aree site in Via Foro Boario - Via Romiglia, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati:

- relazione tecnica d'ufficio del 27.06.2019;
- schema di convenzione completa degli elaborati:
  - Tavola "REGIME DELLE OPERE REV 1";
  - Tavola "Regime delle aree rev 1"
- elaborati costituenti il piano attuativo:

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI P.A.

- Schema di convenzione urbanistica
- Relazione tecnico illustrativa
- Relazione fotografica
- Rendering di progetto
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria (PG 103386/19)
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria(PG 103386/19)
- Relazione paesistica
- Esame di impatto paesistico dei progetti
- Relazione agronomica e paesaggistica + integrazione (PG103386/19)
- Documentazione fotografica allegata al rilievo agronomico
- Bilancio ecologico della trasformazione in progetto
- Tavola "Regime delle Opere"
- Tavola "Regime delle Aree"

Progetto

- Tav. 01(rev1) Inquadramento territoriale
- Tav. 02 Rilievo: inquadramento territoriale PRel "Foro Boario" e PAV 508 "Tonini-Boninsegna"
- Tav. 03(rev 2) Rilievo: pianta piano terra PRel "Foro Boario"
- Tav. 03agr(rev 1) Rilievo agronomico: pianta dello stato di fatto
- Tav. 04 Rilievo: prospetti e sezioni
- Tav. 05(rev 2) Progetto: inquadramento territoriale PRel "Foro Boario" e PAV 508 "Tonini-Boninsegna"
- Tav. 06(rev 3) Progetto: planimetria generale PRel "Foro Boario" e PAV 508 "Tonini-Boninsegna"
- Tav. 07(rev 3) Progetto: pianta piano terra PRel "Foro Boario"

- Tav.07agr(rev 1) Progetto agronomico: pianta di progetto
- Tav.08(rev 3) Progetto: pianta copertura
- Tav.09(rev 2) Progetto: prospetti e sezioni
- Tav. 10(rev 2) Sovrapposizione: pianta, prospetti e sezioni PRel "Foro Boario" e PAV 508 "Tonini-Boninsegna"
- Tav. 11(rev 3) Verifica parametri urbanistici
- Tav. 12(rev 2) Schema di raccolta acque meteoriche e acque nere
- Tav.13(rev 2) Schema reti tecnologiche
- Tav. 14(rev 2) Sistemazioni esterne e dettagli
- Tav. 15(rev 3) Planimetria e particolari opere di urbanizzazione
- Tav. 16agr(rev 1) Sovrapposizione agronomica: pianta di confronto

- b) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3, della LR 12/05 e s.m.i, presso il Settore Pianificazione 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 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 separata e unanime votazione, 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.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA  
FORO BOARIO, VIA ROMIGLIA  
DI PROPRIETA' EFFERRE S.R.L ( Ex SIA S.p.A)**

FRA

EFFERRE s.r.l. in qualità di Proprietaria delle aree

E

SIA S.p.A in qualità di usufruttuaria dell'area Foglio 177 (NCT), mappali n. 62 sub 2 che interviene al presente atto solo per gli adempimenti di cui all'art 5 Prescrizioni particolari comma 2

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che la Società EFFERRE S.R.L ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Foro Boario – Via Romiglia, della superficie complessiva di mq 8.346, così identificate: Foglio 177 (NCT), mappali n. 38, 62 ( ad eccezione del sub 2) , corrispondenti alle due porzioni ad est e ad ovest di via Romiglia, in virtù dell'atto di compravendita del 25.06.2019 Notai Rizzonelli dalla società SIA S.p.A, in corso di registrazione e trascrizione;
- Che la Società EFFERRE S.R.L ha la sola nuda proprietà dell'area identificata catastalmente dal Foglio 177 (NCT), mappali n. 62 sub 2 , essendosi riservato la società SIA S.p.A , venditrice, il diritto di usufrutto fino al 31.07.2025 sulla porzione di fabbricato costituita da stazione radio base per telefonia mobile;
- Che il PGT vigente (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17/44571 P.G. 09/02/2016) individua l'area come Progetto Speciale del Piano delle Regole PRe1
- che tale Progetto speciale indica come destinazioni d'uso prevalenti e complementari quelle di produzione di beni immateriali, quelle direzionali, ricettive e commerciali e che impone, quale strumento di attuazione, il piano attuativo.
- Che la porzione d'ambito posta ad est di via Romiglia è compresa nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Cave di Buffalora e San Polo.

- Che l'area perimetrata ha una superficie territoriale complessiva di 8.346 mq e confina a nord con via Foro Boario (dove si trova attualmente l'accesso principale), ad est con fabbricati a destinazione commerciale, a sud con l'ambito del Piano Attuativo Vigente 508 (che prevede la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita per anziani), ad ovest con un'area a servizi pubblici sanitari (uffici e ambulatori ATS).
- Che le aree non sono assoggettate a vincoli
- Che in data 14/12/2018, con PG 237924/18, le società SIA S.p.A. (allora proprietaria) e Efferre s.r.l. ( allora promissaria acquirente) hanno presentato istanza di Piano Attuativo per la realizzazione di una media struttura di vendita di secondo livello;
- Che l'edificio da realizzare non rispetta la distanza minima di 5 metri dal confine meridionale, in virtù di un accordo stipulato con i proprietari confinanti (atto del notaio Gianmatteo Rizzonelli del 18/06/2019 in corso di registrazione e trascrizione);
- Che la distanza tra l'edificio in questione e quello in progetto sul lotto confinante resta comunque superiore ai 10 metri prescritti dal D.M. n 1444/1968
- Che sull'area individuata dal mapp. 62 sub.2, è localizzata una stazione radio base per telefonia mobile;
- Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 22.05.2019;
- Che il Consiglio Comunale/Giunta 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 la società Efferre s.r.l. 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 )**

#### Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, giusta la



previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art 36 c 4 del D. leg 50/2016 e s.m.i. ( di seguito codice dei contratti pubblici), sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato codice.

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

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

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

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

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, e una copia in formato DWG delle stesse;

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

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

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

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

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

L'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria anche per la presa in carico delle stesse da parte del Settore Verde, Parchi e reticolo idrico del Comune di Brescia.

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

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

## **ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **2.1**

#### **Generalità**

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore giallo sull'allegata planimetria generale "REGIME DELLE OPERE REV 1" che fa parte integrante della presente convenzione:

**A** – Ampliamento di via Romiglia (fino ad una sezione di 6,5 metri, dall'intersezione con via Foro Boario fino all'ingresso della RSA prevista dal PAV 508) completo delle reti tecnologiche di raccolta delle acque meteoriche e di illuminazione pubblica

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

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

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

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

L'impegno alla realizzazione di tale tratto viario risulta a carico della Proprietà EFFERRE s.r.l. anche nello schema di convenzione urbanistica relativo al PA di aree situate a Brescia in via Romiglia di Proprietà G.Tonini – G. Boninsegna s.c.s. Onlus, adottato con deliberazione di GC n 276 del 15.05.2019 .

#### **Modalità finanziarie**

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

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

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

Il valore complessivo delle predette opere è stimato in € **49.869,83** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A., salvo più esatta determinazione del valore a seguito della presentazione del progetto esecutivo, interamente ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria,

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

I costi della direzione lavori sono comunque a carico della Proprietà.

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro due anni dalla stipula della presente convenzione.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente punto, funzionale alle medesime.

#### Penale

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

## **2.2**

### Opere non di competenza 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 consistono 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

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione, delle opere, di cui al presente punto, funzionali ai medesimi.

#### 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 verde sulla allegata planimetria generale "Regime delle Opere rev 1" che fa parte integrante della presente convenzione:

**A** - realizzazione parcheggio privato a raso ad uso pubblico;

**B** - aiuole verdi piantumate lungo le vie Foro Boario e Romiglia;

**C**- piantumazione, inerbimento e fornitura e posa di impianto di irrigazione nell'area verde esistente sul mappale 38, compresa nel perimetro del PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo;

**D** - pista ciclopedonale completa di impianto di illuminazione all'interno dell'area verde indicata al precedente punto c);

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

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

#### 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 degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire secondo la seguente ripartizione:

**Punto A** = € 77.913,94 ( al netto dello sconto del 15% e dell'IVA) non ammesse allo scomputo.

**Punto B** = € 39.718,68 ( al netto dello sconto del 15% e dell'IVA) ammesse allo scomputo in ragione dei 2/3 e quindi per l'importo di € 26.479,12.

**Punto C** = € 53.983,35 ( al netto dello sconto del 15% e dell'IVA) ammesse allo scomputo in ragione dei 2/3 e quindi per l'importo di € 35.988,90.

**Punto D** = 45.310,83 ( al netto dello sconto del 15% e dell'IVA) ammesse allo scomputo per l'intero importo.

Il valore complessivo delle predette opere è stimato in € **216.926,90** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A., salvo più esatta determinazione del valore a seguito della presentazione del progetto esecutivo, di cui ammesso allo scomputo € **107.778,85**.

L'importo delle opere su area da asservire, per quanto riguarda la sola pavimentazione ed illuminazione, è riconosciuto a scomputo nella misura dei 2/3, come da prassi consolidata.

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.

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

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro 2 anni dalla stipula della presente convenzione.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente punto, funzionali ai medesimi.

### Penale

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

## **ART. 4 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

### 4.1 Cessione aree: generalità

**A.** La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area della superficie di 778,20 mq (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), interamente a standard, interessata da opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti paragrafi, individuata con il colore grigio sull'elaborato grafico "Regime delle Aree" che fa parte integrante della convenzione e come di seguito indicata :

1. Aree da cedere già adibite a marciapiede e pista ciclabile su via Foro Boario, ai sensi dell'art 65 delle NTA del PGT, in quanto comprese nella fascia di 5 metri per l'adeguamento della strada esistente, per mq 562,20;

2. Area da cedere per allargamento via Romiglia, per mq 216;

Tale area, del valore di € 1.797,64 (pari a 2,31 euro/mq x 778,20 mq), è distinta con i mappali 38 (parte -349,51 mq), 62 (parte - 428,69 mq) del Foglio 177 N.C.T.

**B.** La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area della superficie di 331,23 mq (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), interamente a standard, interessata da opere di urbanizzazione secondaria di cui ai precedenti paragrafi, individuata con il colore grigio sull'elaborato grafico "Regime delle Aree" che fa parte integrante della convenzione e come di seguito individuata :

3. Area per la realizzazione della pista ciclopedonale nell'area verde compresa nel PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo;

Tale area, del valore di € 765,14 (pari a 2,31 euro/mq x 331,23 mq), è distinta con i mappali 38(parte), del Foglio 177 N.C.T.

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 in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato 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, ai soli fini inventariali, di **€ 2.562,78** è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. trattandosi di area non edificabile ai sensi dell'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.

#### 4.2 Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

All'interno del perimetro del P.A., la Proprietà asserva gratuitamente all'uso pubblico, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree della superficie complessiva di mq. 4.096,36 mq (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione) di cui 1.768,62 mq a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuata con apposito colore arancio sull'allegato elaborato grafico "Regime delle aree rev1" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

mappali 38(parte), 62 (parte) del Foglio 177 N.C.T

L'area sarà di proprietà privata e soggetta all'uso pubblico; competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

## **ART. 5- PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- [1. Come previsto dalla scheda PRe1 del PGT, nonché ai sensi dell'art.43 delle NTA del vigente PGT, prima della stipula della convenzione urbanistica, si prescrive la realizzazione 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. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della stipula della convenzione urbanistica.]
2. In considerazione del dato che la scheda PRe1 del PGT prevede "l'obbligo demolizione di tutti i fabbricati esistenti", si prescrive la demolizione dei fabbricati che insistono sul mapp. 62 sub.2, costituiti da stazione radio base per telefonia mobile, **entro il 31.07.2025, termine di efficacia dei contratti di locazione in essere con i gestori di telefonia mobile.**
3. Ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. si prescrive la sottoscrizione di atto d'obbligo di impegno all'apertura al pubblico di almeno 1046,88 mq di parcheggio pertinenziale, da registrare e trascrivere in via preliminare al rilascio del permesso di costruire.
4. L'accesso carrabile su via Foro Boario, necessario per il carico e scarico delle merci, dovrà essere dotato di sistema di chiusura, apribile unicamente in una fascia oraria in cui l'esercizio commerciale sia chiuso al pubblico (indicativamente tra le 22 e le 7) in occasione dell'accesso dei mezzi di rifornimento.
5. L'accesso carrabile al parcheggio a raso aperto al pubblico da via Romiglia dovrà essere privo di sistemi di chiusura; l'eventuale chiusura notturna per motivi di sicurezza sarà richiesta successivamente al Comune.
6. A sud dell'edificio commerciale, lungo il confine con la nuova RSA prevista dal PAV 508, dovrà essere creata una fascia verde di mitigazione realizzata con siepe di carpino nero e filare di Bagolari (con distanza di piantumazione di 9 m).

## **ART. 6 - RIMBORSO SPESE**

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria . Tale somma è attualmente stimata in **€ 2.667,97** sulla base dello studio di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali , salvo più esatta determinazione sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

## **ART. 7 - 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. 8 - PROGETTI EDILIZI E SLP UTILIZZATA**

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del piano attuativo.

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità degli elaborati del Piano attuativo approvato.

#### **ART. 9 - 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 e l'Autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari con superficie di vendita massima di mq 2.499,00 nonché l'Autorizzazione amministrativa per l'esercizio di attività di ristorazione con superfici di mq 500,00 nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione, delle opere, di cui al presente punto, funzionale alle medesime.

#### **ART. 10 - VARIANTI**

E' consentito alla Proprietà 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. 11 - 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:

- € 59.843,80 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria

- € 260.312,16 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo stimato delle stesse ( al netto dello sconto del 15% e dell'IVA) maggiorato del 20%

Tali garanzie saranno restituite dal Comune:

Per l'esecuzione delle opere : dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovesse essere applicate);

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

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



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

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

#### **ART. 12 - 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.15.

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. 13 - 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. 14 - 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 15 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

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

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi

in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto direzione generale@comune.brescia.it

- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

#### **ART. 16 - 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.