

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 798 - 19.12.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Adozione della variante del piano attuativo di aree site in via Fornaci di proprietà Tinti Maria Luisa, Tinti Roberto e Tinti Rosa.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con atto in data 7.4.2009 n. 97760 rep. e n. 41809 racc. notaio Metelli è stata stipulata la convenzione urbanistica tra i sigg.ri Tinti Maria Luisa, Roberto e Rosa e il Comune riguardante il piano attuativo di aree site in via Fornaci;
- che i sigg.ri Tinti hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Via Fornaci, della superficie complessiva di circa mq 12.101,00, così identificate: foglio 247 NCT mapp. 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462 e 227parte, quest'ultimo identificato anche al NCEU sezione di San Nazzaro foglio 21 particella 5003 sub. 16;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 9.2.2016, individua le aree in oggetto nel Piano delle Regole, parte come piano attuativo vigente -201 e parte come Attrezzature e spazi aperti ad uso ed interesse pubblico, mentre nel Piano dei Servizi l'area è individuata in parte come Pav-201 e parte come Servizi per la mobilità M2a parcheggi a raso;
- che le aree risultano, in base alla tavola V-PR06 del PGT vigente "Area di interesse archeologico";
- che i sigg.ri Tinti hanno presentato in data 13.12.2016 un'istanza P.G. n. 198374 volta ad ottenere l'approvazione della proposta di variante del piano attuativo delle aree sopra indicate, che mantiene inalterata la destinazione d'uso originariamente prevista per i nuovi edifici e modifica le opere di urbanizzazione ed i sedimi edificabili con una significativa riduzione della SLP (da mq. 4840,40 a mq. 4150,00);
- che la variante del piano attuativo presentata prevede la realizzazione dei nuovi edifici sulle aree cedute al

Comune con la suddetta convenzione urbanistica e che pertanto saranno retrocedute ai sigg.ri Tinti;

- che sulla proposta di variante del piano attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso, a seguito di presentazione di modifiche progettuali, parere favorevole di massima nella seduta del 31.5.2017;
- che a seguito di richiesta in data 16.2.2017 è pervenuto in data 28.2.2017 prot. n. 3233 parere di competenza della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Bergamo e Brescia in merito alla valutazione del rischio archeologico;

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

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il cui valore è stimato in € 325.427,65, di cui l'importo di € 74.737,31 è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria il cui valore, stimato in € 213.263,72, è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria;
- la cessione al Comune di aree della superficie di mq. 1.410,50, riconosciuti a standard, del valore di € 3.258,25;
- la retrocessione da parte del Comune di aree della superficie di mq. 5.637,50;
- la costituzione di servitù di uso pubblico dell'area della superficie di mq. 1.814,50;
- la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto dell'intervento alla destinazione d'uso prevista dal piano attuativo;
- il versamento della somma di € 1.927,59 quale rimborso spese a favore del Comune, ai sensi della deliberazione G.C. n. 36 del 12.1.2005, che sarà accertato a seguito dell'avvenuto versamento della somma;
- la presentazione di garanzie mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa per gli obblighi assunti;

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 e secondaria dell'importo complessivo stimato in € 538.691,37, di cui riconosciuti a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione € 288.001,03;
- la cessione di aree al Comune del valore di € 3.258,25;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 11.12.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 12.12.2017 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 del piano attuativo, conforme al PGT vigente, delle aree site in via Fornaci di proprietà Tinti Maria Luisa, Tinti Roberto e Tinti Rosa, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:
- relazione tecnica d'ufficio del 5.10.2017;
 - schema di convenzione;
 - Tavola B Regime delle aree in variante;
 - Tavola C Regime delle opere in variante;
 - Tavola A3 Sovrapposizione: individuazione delle proprietà;
 - elaborati costituenti il piano attuativo:
- R 01 Relazione generale;
- R 02 Relazione paesaggistica;
- T 01 Inquadramento generale;
- T 02 Rilievo altimetrico;
- Dimostrazione area grafica;
- T 03 Inquadramento fotografico;
- T 04 Stato di fatto: planimetria e sezioni;
- T 05 Stato di progetto concessionato: planimetria e sezioni;
- T 06 Stato di progetto in variante: planimetria e sezioni;
- T 07 Stato di progetto in variante: - sovrapposizione con mappa catastale - indicazione proprietà catastale;
- T 08 Stato di progetto in variante: Piante e prospetti Lotto 1 e Lotto 2;
- Ru. 01 Relazione generale;
- Ru. 02 Computo metrico estimativo;
- Tu. 01 Inquadramento generale;

Tu. 02 Rilievo altimetrico Dimostrazione area grafica;
Tu. 03 Inquadramento fotografico;
Tu. 04 Stato di fatto: planimetria e sezioni;
Tu. 05 Stato di progetto concessionato: planimetria e sezioni;
Tu. 06 Stato di progetto in variante: planimetria e sezioni;
Tu. 07 Stato di progetto in variante: - sovrapposizione con mappa catastale - indicazione proprietà catastale;
Tu. 08 Parcheggio pubblico a raso: - planimetria quotata - particolari costruttivi e materiali utilizzati
Tu. 09 Ampliamenti stradali Strada privata ad uso pubblico Passaggi pedonali - particolari costruttivi;
Tu. 10 Verde pubblico - particolari costruttivi;
Tu. 11 Sottoservizi;
TA1-TA2-TD Tavole regimi;

- 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 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 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.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALLA VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA
IN VIA FORNACI
DI PROPRIETA' TINTI MARIA LUISA, TINTI ROBERTO E TINTI ROSA

FRA

PROPRIETA'
SIGG. TINTI MARIA LUISA, TINTI ROBERTO E TINTI ROSA

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che con atto in data 7.04.2009 n. 97760 rep. e n. 41809 racc. notaio Metelli è stata stipulata la convenzione urbanistica tra i sigg. Tinti Maria Luisa, Roberto e Rosa e il Comune di Brescia riguardante il piano attuativo di aree site in via Fornaci;
- I sigg. Tinti hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Fornaci, della superficie complessiva di circa mq 12.101,00, così identificate: foglio 247 NCT mapp. 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462 e 227 parte quest'ultimo identificato anche al NCEU sezione di San Nazzaro foglio 21 particella 5003 sub. 16;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, individua le aree in oggetto nel Piano delle Regole parte come Pav-201 e parte come Attrezzature e spazi aperti ad uso ed interesse pubblico mentre nel Piano dei Servizi l'area è individuata in parte come Pav-201 e parte come Servizi per la mobilità M2a parcheggi a raso;
- Che le aree risultano, in base alla tavola V-PR06 del PGT vigente "Area di interesse archeologico";
- Che i sigg. Tinti hanno presentato in data 13.12.2016 un'istanza P.G. n. 198374 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di variante del Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che mantiene inalterata la destinazione d'uso originariamente prevista per i nuovi edifici e modifica le opere di urbanizzazione ed i sedimi edificabili con una significativa riduzione della SLP (da mq. 4840,40 a mq. 4150,00);
- Che la variante del piano attuativo presentata prevede la realizzazione dei nuovi edifici sulle aree cedute al Comune con la suddetta convenzione urbanistica e che pertanto con il presente atto saranno retrocedute ai sigg. Tinti;
- Che sulla Proposta di Variante del Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso, a seguito di presentazione di modifiche progettuali, parere favorevole di massima nella seduta del 31.05.2017;

- Che a seguito di richiesta in data 16.02.2017 è pervenuto in data 28.02.2017 prot. n. 3233 parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia in merito alla valutazione del rischio archeologico;
- Che la Giunta comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha adottato la Proposta di Variante al Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. _____ del _____
- Che i provvedimenti stessi inerenti la Variante del 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 i sigg. Tinti Maria Luisa, Tinti Roberto e Tinti Rosa, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue in sostituzione di quanto previsto dalla convenzione urbanistica in data 7.04.2009 n. 97760 rep. e n. 41809 racc. notaio Metelli

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

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 (di seguito codice dei contratti)

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

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. 55 del D.P.R. n. 207/2010 e dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

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

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

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

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

- tutti gli altri adempimenti a norma del codice dei contratti secondo quanto previsto dall'art 36 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;
- In caso di gara ai sensi del citato art 36, c 3 del codice dei contratti : CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara, prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori;

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

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo, 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.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Tav. C - Regime delle Opere in Variante che fa parte integrante della presente convenzione:

tratteggio arancione: strada privata ad uso pubblico;

tratteggio giallo: strada privata ad uso pubblico extra comparto;

come da progetto esecutivo verificato già agli atti degli Uffici Comunali.

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, parte del 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.

Le opere di cui al presente punto ammontano a complessivi € 325.427,65 al netto dello sconto del 15%

Parte di tali opere, per un importo di € 112.105,97, è ammessa allo scomputo in ragione dei 2/3 delle opere relative a strati superficiali della pavimentazione, segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione e rete smaltimento acque meteoriche, per complessivi **€ 74.737,31**, in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia cui è stato applicato lo sconto del 15%.,

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 **3 (tre)** 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 nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25‰ dell'importo delle opere.

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 sulla allegata planimetria generale Tav. C - Regime delle Opere in Variante che fa parte integrante della presente convenzione:

- | | |
|-------------------------|--|
| tratteggio verde: | verde pubblico su area parte di proprietà comunale e parte oggetto di cessione al Comune; |
| tratteggio grigio: | passaggi pedonali su area parte di proprietà comunale e parte oggetto di cessione al Comune; |
| tratteggio blu e rosso: | ampliamenti stradali su area di proprietà comunale; |
| tratteggio fucsia: | parcheggio pubblico su area parte di proprietà comunale e parte oggetto di cessione al Comune; |

come da progetto esecutivo verificato e completo di validazione già agli atti degli Uffici Comunali.

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.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € **213.263,72** in base al Progetto esecutivo redatto secondo il prezziario opere edili della Provincia di Brescia cui è stato applicato lo sconto del 15% .

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 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione.

Se entro anni 1 (uno) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25‰ dell'importo delle opere.

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

Cessione aree: generalità

4.1

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 1.410,50, interamente a standard, indicata sull'allegato elaborato grafico tav. A3 – Sovrapposizione individuazione delle proprietà, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo e così distinta:

- area individuata catastalmente al foglio 247 NCT mapp. 457 contraddistinta con tratteggio verde della superficie di mq. 70;
- area individuata catastalmente al foglio 247 mapp. 460 parte contraddistinta con tratteggio verde e la dicitura 460A della superficie di mq. 1.159,00;
- area individuata catastalmente al foglio 247 mapp. 462 parte contraddistinta con tratteggio verde e la dicitura 462B della superficie di mq. 181,50;

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, il pieno possesso 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; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

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.

4.2

Il Comune di Brescia, alle condizioni tutte di seguito specificate, retrocede gratuitamente alla Proprietà, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 5.637,50, ceduta al Comune con la convenzione urbanistica 7.04.2009 n. 97760 rep. e n. 41809 racc. notaio Metelli e destinata ora alla costruzione di nuovi sedimi edificabili, indicata sull'allegato elaborato grafico tav. A3 – Sovrapposizione individuazione delle proprietà come di seguito precisato:

- area individuata catastalmente al foglio 247 NCT mapp. 458 parte contraddistinta con tratteggio blu e la dicitura 458B della superficie di mq. 793,50;
- area individuata catastalmente al foglio 459 parte contraddistinta con tratteggio blu e la dicitura 459A e 459C della superficie di mq. 79,50;
- area individuata catastalmente al foglio 247 mapp. 461 parte contraddistinta con tratteggio blu e la dicitura 461A della superficie di mq. 4.644,5;
- area individuata catastalmente al foglio 247 mapp. 227 parte, identificata al NCEU sezione di S. Nazario foglio 21 particella 5003 sub 16 contraddistinta con tratteggio blu e la dicitura par. 5003 sub 16 della superficie di mq. 120.

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

4.3

Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

La Proprietà asserva all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di mq. 1.814,50 così come individuata con apposito colore sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree in Variante - che fa parte integrante della presente convenzione e così distinta:

- area di mq. 1.461,50 indicata con tratteggio arancione, catastalmente individuata al foglio 247 NCT mapp. 461 parte e 227 parte e interessata dalle opere di realizzazione strada privata considerata come standard;
- area di mq. 353 indicata con tratteggio giallo, catastalmente individuata al foglio 247 NCT mapp. 307 e 299 e interessata dalle opere di realizzazione strada privata extra comparto;

L'area sarà di proprietà privata e aperta 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.

4.4

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 3.258,25 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. 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La realizzazione delle opere indicate nella variante del piano attuativo è subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi da eseguire prima del ritiro dei permessi di costruire e diretti dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, come da parere del 28.02.2017 prot. n. 3233 della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, Nucleo operativo di Brescia.

Si prescrive la realizzazione in contraddittorio con l'Amministrazione comunale, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto di cessione al Comune, alla destinazione d'uso prevista dal presente atto.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della stipula del presente atto.

ART. 6 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà 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 di € 5.386,91 sulla base del progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

Poiché in sede di stipula della convenzione urbanistica del 7.04.2009 notaio Metelli è stata versata quale rimborso spese la somma di € 3.459,32, La Proprietà verserà, contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica la differenza di € 1.927,59

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 27-bis, della L.R. n. 12/2005.

ART. 8 - 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.

L'altezza massima degli edifici viene predeterminata come da tavola T08, che fa parte integrante della presente variante al piano attuativo.

L'altezza di cui sopra potrà essere aumentata solamente in ragione di un aumento di spessore dei so-lai, attualmente considerati di 50 cm.

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, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

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. 10 - 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. 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:

- € 390.513,18 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;

- € 255.916,46 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria.

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

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);

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.

Dopo la presentazione delle fideiussione di cui sopra sarà svincolata la fideiussione Banca Popolare di Vicenza n. 53606 del 23.01.2009 prestata in occasione della stipula della convenzione in data 7.04.2009 n. 97760 rep. e n. 41809 racc. notaio Metelli.

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. 11.

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 della presente variante al Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

ART. 15 - 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.

Per quanto non variato con il presente atto restano in vigore le pattuizioni precedentemente assunte con la convenzione urbanistica del 7.04.2009 n. 97760 rep. e n. 41809 racc. notaio Metelli.