

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 775 - 12.12.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Adozione della variante del piano attuativo di aree site in viale S. Eufemia di proprietà Copertino srl.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Società Copertino srl ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Viale S. Eufemia, della superficie complessiva di mq 17.536,00, così identificate: mappali 67, 73, 76, 310, 311, 151, 201 e 312 del foglio 194 NCT;
- che con propria deliberazione n. 468/133803 P.G. dell'8.9.2015 ha approvato il piano attuativo di parte dell'area suddetta (mapp. 67 parte, 73, 76, 310 di mq. 10.810 circa), non perfezionato con la stipula della convenzione urbanistica;
- che la società Copertino srl ha acquisito un'area confinante in lato nord con il comparto del piano attuativo e confinante a est con la superficie già destinata all'uso pubblico nel piano attuativo approvato, attualmente libera da costruzioni;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 9.2.2016, include le aree in oggetto parte come PAV 504 e parte destinate a "Area rurale periurbana";
- che le aree sono interessate da una fascia di rispetto del Naviglio Grande Bresciano (vincolo ambientale ex L. 431/85);
- che la Società Copertino srl ha presentato in data 24.3.2017 un'istanza P.G. n. 51612 di variante del piano attuativo approvato, che prevede una diversa impostazione plani volumetrica e in luogo della realizzazione di 5 medie strutture di vendita in due edifici distinti prevede due medie strutture di vendita in due fabbricati diversamente collocati all'interno del lotto;
- che la variante comporta:
  - la ridefinizione del perimetro del comparto che ora comprende anche le aree verdi poste a nord dell'originario compendio senza mutarne la destinazione urbanistica;

COMUNE DI BRESCIA  
Comune di Brescia - PG  
Protocollo N.0003173/2018 del 05/01/2018

- la rideterminazione dell'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva;
- la sostanziale conferma delle opere di urbanizzazione originariamente previste;
- che sulla proposta di variante del piano attuativo la Commissione Paesaggio ha valutato l'impatto paesistico e espresso parere favorevole nella seduta del 14.6.2017;

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 € 214.245,89, di cui l'importo di € 136.084,49 è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria il cui valore è stimato in € 378.966,95, di cui l'importo di € 330.122,06 è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria;
- la determinazione dell'importo di € 359.544,85 da versare a titolo di qualità aggiuntiva - art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012 - di cui € 71.909,00 dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali e per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline;
- la realizzazione, in luogo del versamento dell'importo afferente alla qualità aggiuntiva (esclusa la somma di € 71.909,00 che sarà versata prima della stipula della convenzione urbanistica) di opere di urbanizzazione il cui valore è stimato in € 409.928,54;
- la cessione al Comune di aree della superficie di mq. 30 non riconosciuti a standard e di mq. 1.958,79 riconosciuti a standard del valore di € 4.594,10;
- la costituzione di servitù di uso pubblico dell'area della superficie di mq. 8.124,21 riconosciuti a standard;
- 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 € 10.031,41 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 situa-

zione 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 € 593.212,84, di cui riconosciuti a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione € 466.206,55;
- la cessione di aree al Comune del valore di € 4.594,10;
- il versamento di € 71.909,00 parte per interventi compensativi sulle matrici ambientali e parte (€ 10.786,35) da destinare ad opere di valorizzazione del parco delle Colline;
- ulteriori opere di urbanizzazione per € 409.928,54 di cui € 287.635,85 a titolo di qualità aggiuntiva;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 23.11.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 27.11.2017 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

a) di adottare, ai sensi dell'art 14, comma 1, della L.R. 12/05 e s.m.i., per le motivazioni di cui in premessa, la variante del piano attuativo, conforme al PGT vigente, delle aree site in viale S. Eufemia di proprietà Copertino srl, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:

- relazione tecnica d'ufficio del 24 ottobre 2017;
- schema di convenzione;
- all. A - regime delle aree;
- all. B - regime delle opere;
- elaborati costituenti il piano attuativo:

Relazione Illustrativa;

Relazione Impatto paesaggistico;

- 1 Planimetria Rilievo stato di fatto;
- 2 Estratti;
- 3 Calcolo superfici di proprietà;
- 4 Planimetria uso del suolo;

5a Planimetria standard urbanistici;  
5b Calcolo parametri urbanistici;  
5c Calcolo aree a parcheggio;  
5d Calcolo slp e superficie coperta;  
5e Planimetria standard urbanistici \_ calcolo aree verdi;  
6 Regime delle aree - cessione aree e distanze;  
7 Regime delle opere;  
8 planimetria ambientale;  
9a Planimetria rilievo;  
9b Planimetria progetto;  
9c Planimetria contrasto;  
10a Sezioni rilievo;  
10b Sezioni progetto;  
10c Sezioni contrasto;  
11a Prospetti rilievo;  
11b Prospetti progetto;  
11c Prospetti contrasto;  
12a Fotoinserimenti;  
12b Fotoinserimenti;

- 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 e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on-line;
- c) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione Trasparente;
- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**COMUNE DI BRESCIA**  
**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL**  
**COMUNE DI BRESCIA IN DATA 12.12.2017**

N. 775

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**RELATIVA ALLA VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA-**  
**LE S. EUFEMIA DI PROPRIETA' COPERTINO SRL**

FRA

PROPRIETA':

COPERTINO SRL via Alessandro Monti n. 35 Brescia P.IVA 03559540178

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che la Società Copertino srl ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Viale S. Eufemia, della superficie complessiva di mq 17.536,00, così identificate: mappali 67, 73, 76, 310, 311, 151, 201 e 312 del foglio 194 NCT;
- Che con deliberazione n. 468/133803 P.G. del 8.09.2015 la Giunta comunale ha approvato il piano attuativo di parte dell'area suddetta (mapp. 67parte, 73, 76, 310 di mq. 10.810 circa) non perfezionato con la stipula della convenzione urbanistica;
- Che la Copertino srl ha acquisito un'area confinante in lato nord con il comparto del piano attuativo e confina a est con la superficie già destinata all'uso pubblico nel piano attuativo approvato ed è attualmente libera da costruzioni;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree in oggetto parte come PAV 504 e parte destinate a "Area rurale periurbana";
- Che le aree sono interessate da una fascia di rispetto del Naviglio Grande Bresciano (vincolo ambientale ex L. 431/85);
- Che la Società Copertino srl ha presentato in data 24.03.2017 un'istanza P.G. n. 51612 di variante al piano attuativo approvato che prevede una diversa impostazione plani volumetrica e in luogo della realizzazione di 5 medie strutture di vendita in due edifici distinti prevede due medie strutture di vendita in due fabbricati diversamente collocati all'interno del lotto;
- Che la variante comporta:
  - la ridefinizione del perimetro del comparto che ora comprende anche le aree verdi poste a nord dell'originario compendio senza mutarne la destinazione urbanistica .
  - la rideterminazione dell'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva;
  - la sostanziale conferma delle opere di urbanizzazione originariamente previste;
- Che sulla Proposta di Variante al Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha valutato l'impatto paesistico e espresso parere favorevole nella seduta del 14.06.2017;

- Che la Giunta comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha adottato la Variante al Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- Che i provvedimenti stessi inerenti la Variante al 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 Copertino srl, in qualità di proprietaria 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 nello schema di convenzione approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 468 del 8.09.2015.

### **ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA – SECONDARIA - 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, 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 e 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 e 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 e afferenti la Qualità Aggiuntiva, 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 e afferenti 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) laddove necessario;
- 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 contatti 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 fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune che avverrà con la trasmissione al Comune stesso del Certificato di collaudo.

## **ART. 2 – STANDARD**

Le aree a standard urbanistici previste dall'art. 50 delle N.T.A. del P.G.T 2012 ammontano a complessivi mq. 10.083,00 reperiti all'interno del comparto .

## **ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **3.1**

#### **Generalità**

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

#### **a) realizzazione ponte sul Naviglio Grande Bresciano**

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali che dovrà essere completo dell'autorizzazione del Consorzio di Bonifica del Mediochiese per la tombatura di tratto del Naviglio Grande Bresciano e verificato prima della stipulazione della presente convenzione

Il Comune di Brescia mette a disposizione sin da subito, 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 di parte 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.

Il valore complessivo delle predette opere è stimato in € 214.245,89 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. il valore riconosciuto a scomputo è pari a € **136.084,49**.

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 potranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima della dichiarazione di fine lavori 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 nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25% dell'importo delle opere.

### **3.2**

#### **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 sole opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere potrebbero eventualmente 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 e dovrà essere data comunicazione di fine lavori prima della richiesta/comunicazione 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/servitù 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. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Generalità

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

**a) colore verde e rosso: aree verdi e percorso ciclopedonale afferenti la rotatoria (su area comunale);**

**b) colore rosa: pista ciclabile nel verde compresa illuminazione (su area oggetto di cessione al Comune) ;**

**c) colore blu: sistemazione area verde di mitigazione ambientale (su area asservita)**

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali che dovrà essere verificato e completo di validazione prima della stipula della presente convenzione.

Il Comune di Brescia mette a disposizione sin da subito, 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 di parte 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 è stimato in € 378.966,95 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. di cui è riconosciuto a scomputo l'importo complessivo di € 330.122,06 così distinto:

€ 110.445,98 per le opere di cui al punto a)

€ 121.986,27 per le opere di cui al punto b)

€ 97.689,81 (pari ai 2/3 dell'importo effettivo delle opere di cui al punto c)

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 potranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima della dichiarazione di fine lavori dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 2 (due) 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. 5 – QUALITA' AGGIUNTIVA**

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. 2012 e come previsto nella Unità di Intervento R.1.1 del Documento di Piano, la Proprietà deve versare la somma di € 359.544,85 di cui il 20% (€ 71.909,00) dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questo 20% il 3%, calcolato sul totale (€ 10.786,35) dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline .

In luogo della corresponsione dell'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, al netto dei versamenti sopramenzionati (**da effettuare prima della stipula della presente convenzione**) e quindi pari a € 287.635,85, la Proprietà realizzerà le opere descritte al successivo art. 6.

### **ART. 6 - OPERE AFFERENTI ALLA QUALITA' AGGIUNTIVA**

#### Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva di cui all'art. precedente, la Proprietà si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere evidenziate con apposito colore giallo sull'allegata Tav. B – Regime delle opere che fa parte integrante della presente convenzione:

#### **a) nuova rotatoria su viale S. Eufemia su aree di proprietà comunale**

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali che dovrà essere verificato e completo di validazione prima della stipula della presente convenzione

Il Comune di Brescia mette a disposizione sin da subito, 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 costi della verifica e della validazione del progetto sono a carico della Proprietà.

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in € 409.928,54 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualora in sede di gara sulla scorta dello offerto dalla ditta aggiudicataria si concretizzasse un importo delle opere 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 integra-

re il contributo afferente alla Qualità Aggiuntiva, fino alla concorrenza dell'importo della Qualità Aggiuntiva dovuta ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PGT 2012 e pari a € 287.635,85.

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

#### Scadenze

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

Il Comune mette a disposizione sin da subito la disponibilità delle aree, previa richiesta da parte della Proprietà. Qualora entro anni 1(uno) dalla sottoscrizione del presente atto non verrà data richiesta di dette aree, il Comune potrà richiedere la corresponsione in un'unica soluzione della somma della Qualità Aggiuntiva.

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

#### Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di circa mq 30 non riconosciuti a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente art. 3 così come individuate con apposito colore arancione sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue: foglio 194 NCT mapp. 310parte.

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di circa mq 1.958,79 riconosciuti a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria di cui al precedente art. 4 lett. b) così come individuate con apposito colore viola sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue: foglio 194 NCT mapp. 73parte, 67parte, 76parte e 310parte.

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 che avverrà con la trasmissione al Comune stesso 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.

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

La Proprietà asserva all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di mq. 8.124,21 riconosciuti a standard e interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria di cui al precedente art. 4 lett. c) così come individuata con apposito colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue: foglio 194 NCT mappali 76parte, 73parte, 67parte, 151, 201 e 312.

L'area di cui sopra sarà di proprietà privata e aperta all'uso pubblico; competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria (es. pulizia, sfalcio e cura del verde), nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

La Proprietà e i suoi futuri aventi causa sceglieranno le aziende di manutenzione atte agli interventi da effettuarsi.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 4.594,10 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. 8 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PGT, vista la preesistente destinazione d'uso artigianale/industriale di parte dell'area, si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo delle aree oggetto dell'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. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della stipula della presente convenzione.

### **ART. 9 - 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, a scomputo e non a scomputo.

Tale somma è attualmente stimata in € 10.031,41 sulla base dei progetti esecutivi agli atti degli Uffici Comunali

### **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 27-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 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 (rotatoria).

### **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:

- € 257.095,06 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;

- € 454.760,34 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- € 491.914,24 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione afferenti la Qualità Aggiuntiva;

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.

#### **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.