

**12.05.2015**

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E  
OBBLIGHI VARI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITE IN VIALE  
SANT'EUFEMIA DI PROPRIETÀ' DELLA SOCIETA' COPERTINO S.R.L.**

\* \* \* \* \*

PREMESSO:

- che la SOCIETÀ Copertino S.r.l. con sede in via Francesco Perotti n. 12 a Brescia, P. IVA n. 03559540178, è proprietaria dell'area individuata con i mappali n. 67parte, 73, 76 e 310 del Foglio 194 NCT, della superficie di mq. 10.810,00 circa;
- che ai sensi del P.G.T. vigente, approvato con delibera del Consiglio comunale del 19.03.2012 n. 57/19378 P.G. l'area ricade nel Documento di Piano: Ambito R Snodo di S. Eufemia, Progetto di Trasformazione S. Eufemia 1, Unità di intervento R.1.2.;
- ai sensi del P.G.T. vigente, nell'ambito R. Snodo di Sant'Eufemia unità di interventi R.1.2. è consentito l'insediamento della destinazione a servizi;
- che l'area è interessata da una fascia di rispetto del Naviglio Grande Bresciano (vincolo ambientale ex Legge 431/85);
- che la società Copertino S.r.l. ha presentato in data 21.01.2010 P.G. N. 3675 una domanda intesa ad ottenere l'approvazione del Piano attuativo dell'area sopra indicata che rientra nell'ambito del Documento di Piano;
- che tale intervento essendo a prevalente destinazione commerciale non avrebbe dovuto essere assoggettato alla programmazione triennale di cui all'art 36 delle NTA del PGT ma che per comodità di valutazione, essendosi costituita una commissione per la valutazione dei progetti è stata sottoposta;
- che la proposta di intervento, ai sensi dell'articolo 36 delle NTA del PGT vigente, è stata presentata coerentemente a quanto previsto dalla determinazione dirigenziale del 25.10.2013 n. 1975/109098 P.G. che approva l'invito alla presentazione delle domande relative alla programmazione triennale;
- che il progetto, a seguito della valutazione espressa dalla Commissione valutatrice delle proposte, nominata con Determina dirigenziale del 28.11.2013 n. 2227/124105 P.G., non ha raggiunto il punteggio minimo ma che, ai sensi dell'art. 10, comma 3 del predetto invito, per gli interventi a prevalente destinazione commerciale è possibile ripresentare i progetti con le modifiche atte a raggiungere il punteggio richiesto;
- che la società Copertino in data 14.03.2014 ha presentato nuovo progetto finalizzato al raggiungimento del punteggio minimo garantito;
- che il nuovo progetto presentato corrisponde a quanto richiesto in sede di valutazione della commissione e raggiunge il punteggio minimo ai fini dell'inserimento nella programmazione triennale come da disposizione del Responsabile del Settore Urbanistica del 04.04.2014 n. 39448 P.G.;
- che su tale proposta la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere di compatibilità nella seduta del 19.03.2014;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la società Copertino S.r.l., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate, di seguito denominata Proprietà, e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue:

## **1) PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI, COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le opere di Urbanizzazione Primaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del d.l. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 214/2011, sono a carico dell'Operatore e suoi aventi causa, e non trova applicazione il d.lgs. 163/2006 e s.m.i.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dall'Operatore in conformità all'art. 122, comma 8, del d.lgs. 163/2006 e s.m.i., nel rispetto della soglia europea per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo saranno oggetto di verifica.

I progetti definitivi o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi del D.P.R. 207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, ancorchè con costi a carico dell'Operatore.

La validazione dei progetti delle Opere di Urbanizzazione secondaria sottoposti alle procedure selettive in conformità all'art. 122, comma 8, del d.lgs. 163/2006, da effettuarsi in seguito all'esito dell'attività di verifica, è sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dall'Operatore, che se ne assume pertanto i relativi costi.

L'Operatore 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, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori relativi alle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali pertanto dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera e che, ove occorrendo, potrà avvenire per stralci funzionali, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale del collaudatore indicato dal Comune, con oneri a carico dell'Operatore.

## **2) STANDARD**

Le aree a standard urbanistici previste dalla norma dall'art. 50 delle N.T.A. del P.G.T vigente ammontano a complessivi mq. 6.998,64, reperiti in parte all'interno del comparto ed in parte all'esterno dello stesso.

## **3) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **3.1)**

La Proprietà s'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:

B) – colore rosso: percorsi ciclopedonali laterali alla rotonda ;

C) – colori bianco/azzurro/arancio: tombatura parziale, realizzazione di percorsi ciclopedonali sopra il Naviglio Grande e infrastrutture di mobilità (tratto di accesso al ponte);

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere verificato prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Sul citato progetto, per la tombatura del tratto del Naviglio Grande Superiore, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Consorzio di Bonifica del Mediochiese.

L'illuminazione pubblica sarà realizzata da a2a S.p.a. a spese della Proprietà.

#### Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezzario opere edili a cui è stato applicato lo sconto del 15%, ed è pari a € 133.603,68.

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

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Sono pure a carico della Proprietà gli oneri per il picchettamento delle aree ed il relativo frazionamento.

#### Scadenze

Le opere relative al presente punto devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre anni 5 (cinque) dalla data di stipula del presente atto.

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

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

#### 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 a 0,25‰ dell'importo delle opere.

#### Regime delle opere

L'occupazione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente punto – lettera C) – dovrà essere autorizzato dal Consorzio di Bonifica del Medio Chiese, l'area interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente punto – lettera B) – viene ceduta al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREE e COSTITUZIONE di SERVITU".

Con la presa in carico delle opere verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

### **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 proprie spese le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono, qualora si rendessero necessari per volontà della Proponente.

Le opere possono 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 tutte le opere necessarie al corretto funzionamento e 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.

Le cabine ed i locali in genere necessari agli impianti e costruiti dalla Proprietà, saranno dati in uso alle Aziende suddette con modalità da definirsi tra la Proprietà e le Aziende stesse.

#### Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di abitabilità o 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) saranno cedute in uso alle società interessate all'erogazione dei servizi mediante apposito contratto da stipulare con le Società 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.

## **4) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

- D) – colore verde: sistemazione area verde in torno alla rotatoria;
- E) – colore fuxia: percorsi ciclopedonali nel verde;
- F) - colore blu: verde pubblico per fascia di mitigazione ambientale (bosco urbano);

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento della Proprietà, prima della stipula della presente convenzione urbanistica.

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

### Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 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 scomputabile delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezzario opere edili cui si è applicato uno sconto del 15%, ed è pari a € 261.947,62.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

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

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

Sono pure a carico della Proprietà gli oneri per il picchettamento delle aree ed il relativo frazionamento.

### Scadenze

Le opere di cui al presente punto dovranno essere realizzate contemporaneamente agli edifici e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 5 (cinque) anni dalla data della stipula della presente convenzione.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

### 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 a 0,25‰ dell'importo delle opere.

### Regime delle opere

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente punto, vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREE e COSTITUZIONE DI SERVITU".

Con la presa in carico delle opere viene trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

## **5) QUALITÀ AGGIUNTIVA**

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. e come previsto nella Unità di Intervento R.1.1 del Documento di Piano, la Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore giallo sull'allegata planimetria B – Regime delle Opere – che fa parte integrante della presente convenzione:

A – nuova rotatoria su viale Sant'Eufemia, su area di proprietà comunale, completa di percorsi ciclopedonali e relativa illuminazione pubblica;

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

L'illuminazione pubblica sarà realizzata da a2a S.p.a. a spese della Proprietà.

### Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà senza alcun diritto allo scomputo dagli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PGT vigente.

Il valore delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezzario opere edili cui si è applicato uno sconto del 15%, ed è pari a € 297.621,69.

Qualora si verificasse in sede di gara uno sconto offerto dalla ditta, Il Proponente si impegna a realizzare opere aggiuntive in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o ad integrare il contributo di cui al comma precedente, e fino alla concorrenza dell'importo della Qualità Aggiuntiva destinata alle opere e dovuta ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, pari ad € 297.621,69.

Contemporaneamente alla stipula della presente convenzione la Proprietà, ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.G.T., dovrà corrispondere:

- una quota pari al 3% della Qualità Aggiuntiva pari a € 9.665,12 per progetto di valorizzazione del Parco delle Colline;
- una quota pari ad € 54.772,41 corrispondente all'importo degli oneri afferenti la qualità aggiuntiva, per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

### Scadenze

Le opere di cui al presente punto dovranno essere realizzate contemporaneamente agli edifici e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 5 (cinque) anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Dopo la sottoscrizione del presente atto ed al fine di consentire la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 5) lett. A il Comune di Brescia metterà a disposizione le aree necessarie, previa richiesta della Proprietà.

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

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

### 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 a 0,25‰ dell'importo delle opere.

### Regime delle opere

Con la presa in carico delle opere verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

## **6) CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

### **6.1 - Cessione aree: generalità**

La Proprietà cede al Comune, gratuitamente:

- l'area della superficie di circa mq. 30,00 – interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 3), individuata con il colore arancio sull'allegata Tavola A – Regime delle Aree – che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con il mappale n. 310 parte del Foglio 194 N.C.T.;

- l'area di circa mq 1.044,91 – interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 4), lettera E) - individuata con il colore viola sull'allegata Tavola A - Regime delle Aree - che fa parte integrante della presente convenzione.  
Tale area è distinta con i mappali n. 73 parte, n. 67 parte, 76 parte e n. 310 parte del Foglio 194 N.C.T.;
- l'area esterna al comparto della superficie di circa mq. 913,88 – interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente punto 4) – lettera E), individuata con il colore azzurro sull'allegata Tavola A – Regime delle Aree – che fa parte integrante della presente convenzione.  
Tale area è distinta con il mappale n. 67 parte del Foglio 194 N.C.T.

Prima della stipula della presente convenzione le aree oggetto di cessione dovranno essere frazionate ed identificate con idoneo numero mappale.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese della Proprietà, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici Comunali prima della stipula della convenzione.

La Proprietà provvede alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cessione, che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante.

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.

Il possesso di tali aree resta alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà.

## **6.2 – Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità**

La Proprietà asserva all'uso pubblico:

- l'area della superficie di circa mq. 1.060,57 individuata con apposito colore verde scuro sull'allegata Tavola A – Regime delle Aree – che fa parte integrante della presente convenzione.  
Tale area è distinta con i mappali n. 76 parte, n. 73 parte e n. 67 parte del Foglio 194 N.C.T.;
- l'area esterna al comparto della superficie di circa mq. 4.188,64 individuata con apposito colore verde chiaro sull'allegata Tavola A – Regime delle Aree – che fa parte integrante della presente convenzione.  
Tale area è distinta con il mappale n. 67 parte del foglio 194 N.C.T..

Le aree saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; compete alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè la pulizia e l'illuminazione; competono pure la gestione e gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità.

### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 2.475,14 e la costituzione di servitù di uso pubblico sono da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

## **7) PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Vista la preesistente destinazione d'uso artigianale/industriale di parte dell'area, si prescrive la realizzazione di idonei sondaggi, prima della stipula della convenzione, atti a verificare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo del sito oggetto di intervento e quindi la realizzazione dell'eventuale bonifica.

Nell'ipotesi di cui sopra il certificato di collaudo dell'avvenuta bonifica dovrà essere consegnato prima della stipula della convenzione.

Qualora siano previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 mc., la proprietà si impegna a produrre un calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato con l'indicazione delle quantità da commercializzare.

## **8) RIMBORSO SPESE**

Contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica la Proprietà verserà una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12.01.2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà definita in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del presente piano attuativo.

## **9) CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli).

## **10) PROGETTI EDILIZI**

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

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 dell'edificio, viene predeterminata, con riferimento alla quota stradale esistente su Viale Sant'Eufemia in metri 6,55, come indicato sulla allegata Tav. 10 b, "Sezione A-A e sezione B-B situazione di progetto (Ambientali)".

Le altezze di cui sopra non potranno essere in alcun modo incrementate se non in applicazione della LR 33/2007.

L'altezza di cui sopra potrà essere aumentata solamente in ragione di un aumento di spessore dei solai, attualmente considerati di 155 cm.

Ai sensi del P.G.T. vigente, nell'ambito R. Snodo di Sant'Eufemia unità di interventi R.1.2. è consentito l'insediamento della destinazione a servizi

### **11) PERMESSI DI COSTRUIRE**

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà – gli inerenti titolo edilizi, nel rispetto delle norme del P.G.T. e di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti.

### **12) BENEFICI FISCALI**

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del vigente P.G.T..

### **13) REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA**

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità rilevante fra la descrizione di rilievo o la situazione di progetto e la reale configurazione dei luoghi, dovrà essere presentato progetto di variante di piano urbanistico attuativo.

### **14) FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

€ 133.610,00 per le opere di urbanizzazione primaria relative al punto n. 3);

€ 261.950,00 per le opere di urbanizzazione secondaria relative al punto 4);

€ 297.630,00 per le opere di qualità aggiuntiva relative al punto 5);

da presentare all'atto della stipula della presente convenzione.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere 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 della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

### **15) ALIENAZIONE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fidejussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art. 14).

Il trasferimento di obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

L'atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale presentazione della fidejussione.

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 a 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 esecuzione frazionata dell'immobile 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.

## **16) TERMINE PER LA STIPULAZIONE 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.

## **17) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà (amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

## **18) SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedende, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico della Proprietà.