

**[SCHEMA DI] CONVENZIONE RELATIVA AL**  
**“PIANO ATTUATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**  
**DELLE CAVE DI VIA BOSE E DI VIA CERCA”**

tra

**GRUPPO FAUSTINI S.p.A.** (P.I. 03482680174), con sede in Brescia, via Bose, 1/bis, in persona del legale rappresentante *pro tempore* (di seguito anche solo Operatore o Proprietà)

e

**COMUNE di BRESCIA** (P.I. 00761890177), con sede in Brescia, in persona del **Responsabile del Settore Urbanistica Arch Gianpiero Ribolla** (di seguito, anche solo Comune o Amministrazione Comunale, e unitamente all'Operatore, le Parti)

**PREMESSO**

- che l'Operatore, con istanza depositata in data 13 gennaio 2014 al n. 2291 di P.G., ha presentato al Comune di Brescia una proposta di pianificazione attuativa, chiedendo l'approvazione del *“Piano Attuativo per la riqualificazione urbanistica della cave di Via Bose e di Via Cerca”* (di seguito, solo Proposta di Piano Attuativo);
- che la Proposta di Piano Attuativo è stata presentata, in variante al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Brescia (di seguito, solo PGT), ed interessa un vasto compendio estrattivo in dismissione, il quale si sviluppa in due siti distinti compatti, uno a nord, formato dai terreni corrispondenti con le aree ricomprese nell'ambito estrattivo denominato ATEg23 del Piano Cave Provinciale (di seguito, Comparto A) e uno a sud della Tangenziale e Autostrada formato dai terreni corrispondenti con le aree ricomprese nell'ambito estrattivo denominato ATEg20 del Piano Cave Provinciale (di seguito, Comparto B);
- che la Proposta di Piano Attuativo coinvolge soltanto una porzione del più ampio ambito denominato “S.1.1.” a suo tempo individuato dal vigente PGT;
- che, trattandosi di Proposta di Piano Attuativo da approvarsi in variante al PGT, con deliberazione della Giunta comunale n. 106/35155 P.G. in data 12.03.2014, si è dato avvio dell'*iter* di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il cui procedimento si è concluso con l'espressione di Parere Motivato Favorevole, in data 29 settembre 2014, e la Dichiarazione di Sintesi in data **4.12.2014**;
- che, dopo l'espressione del Parere Motivato Favorevole, l'Operatore, in data 13 gennaio 2015, ha depositato un aggiornamento della documentazione della Proposta di Piano Attuativo;
- che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. \*\*\* del \*\*\*, ha dato impulso al procedimento per l'adozione e approvazione della Proposta di Piano Attuativo;

- che, sulla Proposta di Piano Attuativo, la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del \*\*\*;
- che la Proposta Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \*\*\* del \*\*\*;
- che il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. \*\*\* del \*\*\*, ha deliberato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e a quindi definitivamente approvato il “*Piano Attuativo per la riqualificazione urbanistica della cava di Via Bose e di Via Cerca*” (di seguito, solo Piano Attuativo);
- che il Piano Attuativo catastalmente coinvolge i seguenti mappali:
  - per il Comparto A:
    - foglio NCT 241 mappali n. 6, 7, 15, 16, 31, 34, 41, 42, 44, 45, 47 e foglio NCT 265 mappali n. 161, 163;
  - per il Comparto B:
    - foglio NCT n. 278 mappali n. 7, 9, 10, 33, 35, 36, 43, 60, 61, 72, 82, 84, 100, 102, 104, 106, 127, 146, 148, 150 e foglio NCT n. 279 mappali n. 2, 3, 17, 31, 45.
- che in entrambi compatti sono presenti laghi di cava;
- che il Piano Attuativo si estende per una Superficie Territoriale (ST) di circa mq. 679.533;
- che il Comparto B è parzialmente interessato da vincoli dal PAI - Piano per l'Assetto Geologico e nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica **entrambi i compatti** **l'isolato si collocano** in “classe di sensibilità paesaggistica 4-elevata”;
- che l'attività di cava sulle aree di cui il Piano Attuativo prevede la riqualificazione urbanistica è ancora in corso di svolgimento, sulla scorta di autorizzazioni della Provincia di Brescia, rilasciate previo convenzionamento, in conformità al disposto dell'art. 15 della L.R. 14/98, con il Comune di Brescia, sulla scorta delle seguenti convenzioni:
  - per l'ATEg20: convenzione approvata con delibera di Giunta n. 580 del 21.10.2014;
  - per l'ATEg23: convenzione approvata con delibera di Giunta C. n. 691 del 04.08.2008 n. 36592 P.G. N. 46 Rep.;

*i cui impegni vengono integrati, ove occorrendo anche in deroga ( comunque nel rispetto della normativa di settore ) nei termini previsti con la stipula della presente convenzione;*
- che il Piano Attuativo è attuato per quattro distinti sottocomparti, individuati nella tavole allegate come “Unità Minime di Intervento” ovvero UMI e precisamente:
  - **UMI 1** - costituita dall'area di cava (ricompresa nell'ambito estrattivo ATEg23), situata ad est di Via Serenissima, con accesso da via Cerca, e da altre aree ricomprese nell' ATEg20, con l'esclusione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata (UMI 3a e UMI 3b) e all'edificazione RSA (UMI2); le aree

dell'UMI 1, dopo l'ultimazione dell'attività estrattiva, nelle quantità e nei termini di seguito stabiliti, saranno ceduti all'Amministrazione Comunale carico per essere adibiti, con intervento a carico dell'Operatore secondo quanto di , di un parco pubblico di stampo naturalistico attraversato da percorsi pedonali e ciclabili e dotato di aree per la sosta; anche per l'area a sud è prevista la cessione e la successiva realizzazione di un parco pubblico

- **UMI 2** - da destinarsi, all'ultimazione dell'attività estrattiva dell'ATEg20, all'edificazione privata per la realizzazione di mq. 12.000 di slp, con destinazione socio assistenziale (RSA) in un unico edificio ovvero in due blocchi distinti per funzioni; L'ambito prescelto per concentrare gran parte della slp, al momento della stipulazione della presente convenzione, risulta occupato dagli impianti di cava per la produzione di materiale bituminoso che verranno dismessi . In luogo di questi impianti al termine di un declivio formatosi con l'accumulo del materiale di cava o con terre e rocce provenienti da scavi e a ridosso dello specchio d'acqua verrà collocato il nuovo edificio RSA, accanto a quest'ultimo (mq. 9000) si ipotizzano ulteriori blocchi di SLP residenziale di stretta pertinenza della RSA (mq. 3000); il complesso sarà accessibile da Via Bose;
- **UMI 3a e3b**- ambiti di competenza privata situati il primo in posizione limitrofa al lago di cava ricompresa nell'ATEg20 con ingresso da via Bose e da Via dei Santi, il secondo all'ingresso da est dell'ATEg23 da Via Serenissima; in entrambe le UMI, si prevede la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti legittimamente edificati e non vincolati alla attività estrattiva in dismissione:
  - con riguardo alla UMI 3a, si prevede la possibilità di operare con un intervento di ristrutturazione con ricomposizione volumetrica degli edifici esistenti ed ampliamento (mq. 1000 di SLP) con destinazione residenziale e terziaria;
  - con riferimento alla UMI 3b, si prevede la realizzazione mediante ricomposizione dei volumi esistenti di funzioni ricettive e di servizio di competenza privata e la cessione al comune di un edificio con destinazione a servizio per il parco; l'area si colloca in posizione baricentrica rispetto al futuro parco pubblico ed è a ridosso al laghetto FIPS già destinato alla pesca sportiva, potrà costituire in futuro la principale “porta di accesso“ al parco;

nella porzione annessa alla ATEg20, lato sud ovest, si prevede il recupero di due edifici produttivi dismessi (ex depositi) dalla Proprietà e la loro conversione in maneggio per cavalli o altre attività sportive.

- che, in definitiva, il Piano Attuativo a fronte di una ST di mq. 679.533, prevede:

- la cessione al Comune di aree per una superficie di 547.515, oltre a quella già ceduta all'interno del Piano Attuativo di superficie pari a 38.948mq;
- una superficie fondiaria pari a mq. 93.091 per la realizzazione degli interventi di edilizia privata;

- la realizzazione di interventi di edilizia privata, meglio definiti dalle tavole di progetto al Piano Attuativo, che prevedono lo sviluppo di nuova SLP pari a mq. 13.000, mq nonché il recupero di SLP esistente pari a: 5.175 mq, così come meglio ridefinito:
  - relativamente alla UMI 2: mq. 12.000,00 a RSA e servizi annessi di nuova costruzione
  - relativamente alla UMI 3a: mq. 1.000 di nuova costruzione+2.633mq di SLP esistente
  - relativamente alla UMI 3b: mq 2.542 di SLP esistente
- la realizzazione di opere da cedersi all'Amministrazione Comunale, anch'esse descritte dalle tavole di progetto indicate al Piano Attuativo e di seguito distinte in Opere di Urbanizzazione Primaria, Opere di Urbanizzazione Secondaria, il cui valore è portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per gli interventi di edilizia privata ed interventi definiti di c.d. Qualità Aggiuntiva;
- la cessione di una porzione di fabbricato esistente di circa 300 mq.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la società Gruppo Faustini S.p.A., 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 DA CEDERSI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

#### Generalità

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.

Le opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva sono a carico dell'Operatore e non trova applicazione il d.lgs. 163/2006 e s.m.i.

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-

## OPERE AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA

### Generalità

L'Operatore s'impegna a realizzare l'opera evidenziata con apposito colore verde sulla allegata planimetria generale Tav. A – Regime delle Opere 1<sup>a</sup> (che fa parte integrante della presente convenzione), consistente nella formazione di parco su aree in cessione, come da progetto preliminare già agli atti degli Uffici Comunali al momento dell'avvio dell'*iter* di adozione della Proposta di Piano Attuativo e progetto definitivo presentato prima della approvazione del Piano Attuativo.

Il progetto definitivo e la corrispondente esecuzione delle opere deve realizzare una superficie minima di terraferma pari a:

- mq.147.610 per le opere da eseguirsi nel Comparto A;
- mq.53.468 per le opere di eseguirsi nel Comparto B.

Il rispetto del predetto dato quantitativo sarà verificato in contraddittorio tra l'Operatore ed il Comune al momento dell'ultimazione delle opere. La verifica positiva di tale dato, effettuato in contraddittorio tra le parti al momento dell'ultimazione dei lavori, esonererà l'Operatore da ogni successiva pretesa, a qualsivoglia titolo, da parte dell'Amministrazione Comunale, con conseguente esclusione di ogni tipo di garanzia.

Il progetto definitivo sarà redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della sua verifica, a cui si applicherà uno sconto del 15%.

**Le parti danno atto che il progetto esecutivo delle opere di cui al presente articolo, verificato a spese della Proprietà da tecnico indicato dall'Amministrazione comunale, è stato presentato, come da impegno precontrattuale, prima della stipula della presente convezione**

### Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra non è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, ma costituisce dotazione di qualità aggiuntiva afferente alla realizzazione del Piano Attuativo.

Il valore delle predette opere, salvo più esatta determinazione in base al progetto definitivo delle stesse, è stimato in € .1.360.620,00, già calcolato al netto dello sconto del 15%, e sarà meglio definito in sede di presentazione del progettazione esecutiva, in applicazione del prezziario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente al momento di detta presentazione e con applicazione dello sconto del 15% .

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

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere ultimate entro il 31 dicembre 2016.

### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'ultimazione 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 fino al massimo del 5% dell'importo complessivo del loro valore complessivo.

### Regime delle opere

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente articolo, vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREEE COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO".

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 sia 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.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### Generalità

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

**a**- tratteggio blu - illuminazione di via Cerca ;

**b**- linea continua blu - fognature di via Bose ;

come da studio di fattibilità già agli atti degli Uffici Comunali al momento dell'avvio dell'*iter* di adozione della Proposta del Piano Attuativo.

Il progetto definitivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 207/2010 per quanto applicabile, è stato presentato prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

Il progetto esecutivo delle opere di cui alla lettera **a**-sarà presentato, ove l'Amministrazione Comunale abbia già verificato il progetto definitivo, entro lo spirare dei tre mesi successivi alla stipula della presente convenzione, mentre il progetto esecutivo delle opere di cui alla lettera **b**- dovrà essere presentato, ove l'Amministrazione Comunale abbia già verificato il progetto definitivo, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato relativo alla UMI 3a.

I progetti di entrambe le opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

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

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

### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria secondo le seguenti modalità:

- il costo delle opere di cui alla lettera **a**- dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione RSA (UMI 2);
- il costo delle opere di cui alla lettera **b**- dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione interventi di cui alla UMI 3a e 3b.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in €200.580,84 (di cui € 121.717,51, già calcolato al netto dello sconto del 15%, per le opere

relative alla lettera **a**- ed € 78.863,33, già calcolato al netto dello sconto del 15%, per le opere di cui alla lettera **b**-ovvero nel maggior o minor ammontare definito nei computi metrici allegati ai relativi progetti, ovvero al maggiore o minore ammontare definito dai computi metrici del progetto esecutivo delle stesse, redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno 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 devono essere ultimate entro il 31 dicembre 2016 per la lettera **a**-, mentre per la lettera **b**- entro sei mesi dal rilascio del Permesso di Costruire convenzionato relativo alla UMI 3a.

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'ultimazione 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 fino al massimo del 5% dell'importo complessivo delle opere di ciascun punto del presente articolo.

-4-

## OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

#### Generalità

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

- A**-linea continua rossa- pista ciclabile via Bazoli;
- B** -linea continua azzurra – sistemazione via del Canneto;
- C** -linea continua viola – pavimentazione via Bose;
- D** -colore rosso – edificio di servizio al parco;
- E** - colore linea verde – passerella sul laghetto dell'ATEg20 o in alternativa percorso ciclopedonale su area asservita.

già agli atti degli Uffici Comunali al momento dell'avvio dell'*iter* di adozione della Proposta del Piano Attuativo, relativamente agli interventi alle lettere **A**-, **B**- e **C**-.

Resta inteso tra le Parti che le opere di cui al punto **E**- sono alternative e pertanto l'Operatore potrà scegliere se effettuare la passerella sul laghetto dell'ATEg20, per un importo non superiore € 150.000, o, laddove non opti per siffatta opera, un percorso ciclopedonale. Laddove l'Operatore opti per siffatta seconda opera, dovrà asservire ad uso pubblico, secondo le modalità di seguito specificate, le aree necessarie alla realizzazione

l'infrastruttura in questione, affinché quest'ultima permetta di circumpercorrere il laghetto dell'ATEg20.

Il progetto definitivo delle opere è stato presentato prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

Il progetto esecutivo redatto secondo il D.P.R. 207/2010, per quanto applicabile, delle opere di cui alle lettere **A**- , **B**- ed **E**-, ove l'Amministrazione Comunale abbia già verificato il progetto definitivo, sarà presentato completo di validazione entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione.

Il progetto definitivo/esecutivo redatto secondo il D.P.R. 207/2010, per quanto applicabile, delle opere di cui alla lettera **C** -verrà presentato contestualmente all'atto d'obbligo convenzionato inerente la UMI 3a.

Il progetto definitivo/esecutivo redatto secondo il D.P.R. 207/2010, per quanto applicabile, dell'edificio di cui al punto **D** verrà presentato in sede di atto d'obbligo integrativo degli impegni assunti con la presente convenzione e riferito alla edificabilità della UMI 3b (art. 10 della presente convenzione).

Il progetto esecutivo redatto secondo il D.P.R. 207/2010, per quanto applicabile, delle opere di cui al punto **E** -verrà presentato contestualmente al Permesso di Costruire per la realizzazione della RSA.

I progetti esecutivi saranno redatti in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso e ad essi si applicherà uno sconto del 15%.

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

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

#### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria secondo le seguenti modalità:

- i costi relativi alle opere di cui lettere **A** e **B**- dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la relazione della relativi alla RSA;
- i costi relativi alle opere di cui lettere **C**- dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la relativi alla UMI 3a;
- i costi relativi alle opere di cui lettere **D** dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la relativi alla UMI 3b.

Le opere di cui alla lettera **E** non sono ammesse allo scomputo.

Il valore delle opere di urbanizzazione secondaria ammesso allo scomputo è stimato per le opere di cui alle lettere **A-**, **B-**, **C-** in € 348.607,50 (€157.313,83 + € 191.293,67), già calcolato al netto dello sconto del 15%, e per le opere di cui alla lettera **D** in € 140.000,00, ovvero nel maggior o minor ammontare definito nei computi metrici allegati ai relativi progetti, ovvero al maggiore o minore ammontare definito dai computi metrici del progetto esecutivo delle stesse, redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno 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 lettere **A-**, **B** –ed **E**- devono essere ultimate entro il 31 dicembre 2016, mentre per le opere c-, entro sei mesi dal rilascio del Permesso di Costruire convenzionato inerente la UMI 3a.

Le opere relative al punto **C**- dovranno essere ultimate entro sei mesi dal rilascio della UMI 3a.

Le opere relative al punto d- dovranno essere ultimate entro 18 mesi dal rilascio del permesso di costruire convenzionato inerente la correlata parte di UMI 3b.

Nell'ipotesi in cui decorsi 6 anni dalla stipula della presente convenzione non venga mai sottoscritto l' atto d'obbligo inerente la UMI 3b (servizi e attrezzature sportive), troveranno automatica applicazione le previsioni di cui al successivo art. 6

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'ultimazione 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. fino al massimo del 5% dell'importo complessivo delle opere di ciascun punto del presente articolo.

-5-

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

#### Cessione aree: generalità

L'operatore, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede al Comune, che accetta, le aree così come individuate con apposito colore verde e azzurro sull'allegato elaborato grafico Tav. B (che fa parte integrante della presente convenzione) e catastalmente contraddistinte come segue:

per l'Ateg 23 :

foglio NCT 241 mappali n. 6, 7, 15, 16, 31, 34, 41, 42, 43p, 44, 45p, 47 e foglio NCT 265 mappali n. 161, 163

per l'Ateg 20 :

foglio NCT n. 278 mappali n. 7p, 9, 10p, 33p, 35p, 36p, 43p, 60p, 61p, 72p, 82, 84p, 100, 102, 104p, 106, 127, 146p, 148, 150 e foglio NCT n. 279 mappali n. 2, 3, 17p, 31, 45.

Le aree in cessione sono interessate dalla realizzazione delle opere di Qualità Aggiuntiva di cui al precedente articolo 2, e sono individuate con apposito colore verde e azzurro sull'allegato elaborato grafico Tav. B che fa parte integrante della presente convenzione.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata agli articoli precedenti, il pieno possesso delle aree resta in ogni caso all'Operatore al fine di proseguire l'escavazione coerentemente con le autorizzazioni di cava rilasciate dalla Provincia di Brescia e in **ogni caso fino al 30.06.2016** e tal fine il Comune riconosce e presta fin da ora il proprio più ampio assenso necessario per lo svolgimento della relativa attività e, ove occorrendo, per la richiesta e la presentazione di istanze comunque denominata avanti ai competenti uffici amministrativi. Ultimata l'attività di escavazione, l'Operatore continuerà a mantenere il possesso delle aree cedute per consentire la realizzare delle opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa incarico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competranno all'Operatore medesimo.

L'Operatore 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.

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

La Proprietà, nel caso in cui, in relazione all'impegno assunto all'articolo 4, con riferimento alle opere di cui al punto e-, si avvalga della facoltà alternativa di realizzare percorso ciclopipedonale in luogo della passerella, si impegna ad asservire all'uso pubblico l'area della superficie di circa mq. 950 interessata dall'infrastruttura individuata con apposito colore tratteggiato blu sull'allegato elaborato grafico Tav. D (che fa parte integrante della presente convenzione).

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di €342.179,76 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 DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979n. 25/364695.

-6-

## CESSIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO

La Proprietà si impegna a cedere al Comune entro 18 (diciotto) mesi dal rilascio del permesso di costruire convenzionato inerente la UMI 3B, la porzione di fabbricato con apposito colore rosso sull'allegata planimetria Tavola A – che fa parte integrante della presente convenzione.

Su detta porzione di fabbricato verranno realizzate le opere di cui al precedente art 4 lett D.

La cessione avverrà con annesso diritto di servitù di passaggio, da definire in fase di permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui decorsi 6 (sei) anni dalla stipula della presente convenzione non venga mai sottoscritto l'atto d'obbligo inerente la UMI 3b, l'Operatore si impegna, in luogo della realizzazione di cui al precedente art 4 lettera d), da cui deve intendersi definitivamente esonerata, a cedere il fabbricato esistente per la superficie di mq 590, identificato con il mappale n. ....del foglio NCT n. .... situato all'interno della UMI 3b stessa.

-7-

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

**La Proprietà si impegna a terminare l'attività estrattiva al 30.06.2016**

In considerazione della preesistente peculiare destinazione produttiva, le Parti danno atto di aver proceduto, previamente alla stipulazione della presente convenzione, ~~ed in contraddittorio tra loro, mediante l'effettuazione di sondaggi, la situazione ambientale sulle aree in cessione, all'effettuazione della caratterizzazione mediante indagine preliminare ambientale, le cui modalità di analisi ed esecuzione sono state indicate dall'Amministrazione Comunale, condotta in contraddittorio tra le parti e con costi a carico della Proprietà, al fine di verificare l'idoneità all'utilizzo futuro delle aree in cessione, così come indicate dalle previsioni di utilizzo da parte del Comune.~~

~~Alla luce della situazione rilevata all'esito dei sondaggi, il Comune dichiara di accettare la cessione nello stato di fatto accertato in contraddittorio, ritenendolo soddisfacente in relazione alle finalità perseguitate, e di non aver null'altro da pretendere, per il futuro, così esonerando l'Operatore da qualsivoglia obbligo, onere, spese e gravame di sorta.~~

~~In ogni caso, il Comune, consapevole che le aree cedute, in quanto oggetto di escavazione, sono state recuperate mediante il ricorso di terreni di riporto, dichiara che non avrà mai alcunché a pretendere per siffatta circostanza dall'Operatore, qualsivoglia conseguenza debba discendere dalla legge e/o da provvedimenti assunti dalle autorità~~

~~competenti, mandando definitivamente assolto l'Operatore medesimo da qualsivoglia obbligo, onere, spese e gravame di sorta.~~

-8-

## RIMBORSO SPESE

L'Operatore verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12.01.2005 n. 36/54280 P.G, una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione secondo le seguenti scadenze :

- contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, l'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione inerenti i progetti definitivi presentati prima della stipula (relativi alle opere di cui ai precedenti art 3 lett a- e secondarie art 4 lett. A - B- E)
- contestualmente alla sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo previsti dal successivo art 10 , l'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione inerenti gli ulteriori progetti esecutivi

-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 o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli), applicando le tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione della Proposta di Piano Attuativo.

-10-

## PROGETTI EDILIZI E TITOLI DI EDILIZI

### DELLE OPERE DI CUI ALLE UMI 3A E 3B

Il rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso in capo alle edificabilità di competenza privata afferenti le UMI 3a e 3b , come individuate nella allegata Tav. C - Unità Minime di Intervento, è subordinata alla sottoscrizione di uno o più Atti unilaterali d'obbligo.

Nell'ambito di ciascun atto, verranno disciplinati il regime delle aree (eventuali asservimenti UMI 3bnord), le destinazioni d'uso e le modalità di ricomposizione volumetrica delle SLP assegnate.

Gli interventi edilizi potranno ottenere il certificato agibilità, ai sensi del TITOLO III,Capo I del DPR 380/2001, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

## **TITOLI EDILIZI**

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione 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 di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti.

Gli interventi edilizi potranno ottenere il certificato agibilità, ai sensi del TITOLO III, Capo I del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

## **VARIANTI**

E' consentito all'Operatore di apportare, in fase di esecuzione, 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.

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità qualitativa 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.

## **FIDEIUSSIONI**

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

- € 1.360.620,00 a garanzia delle opere di cui al precedente articolo 2);
- € 121.720,00 a garanzia delle opere di cui al precedente articolo 3)lettera **a**;
- € 157.320,00 a garanzia delle opere di cui al precedente articolo 4)lettere **A** e **B**;  
per un totale di € 1.639.660,00;
- € 100.000,00 a garanzia di quanto previsto dall'art 6.2 " cessione edifici "(ipotesi di mancata realizzazione degli interventi afferenti la competente parte di UMI 3b entro 6 anni dalla stipula della presente convenzione).
- € 140.000,00 in sostituzione della fideiussione di cui al punto precedente,a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'articolo 4) lettera **D** nell'ipotesi di sottoscrizione dell'atto d'obbligo previsto dall'articolo 10) perla UMI 3b;

- € 270.160,00 a garanzia delle opere di cui ai precedenti articoli 3) lettera **b** e 4) lettera **C** da prestare al momento della sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo relativi alla UMI 3a.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo ~~all'emissione del certificato di regolare esecuzione ovvero al momento dell'emissione del certificato provvisorio di l'approvazione del collaudo~~ delle opere a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate).

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni 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.

Si fa presente che a garanzia degli obblighi assunti dalla Proprietà nell'ambito delle convenzioni del Piano Cave del 21/10/2014 DGC n. 580 (ATEg20) e del 04.08.2008 DGC n. 691 - 36592/2008 P.G. n. 46 rep. sono state presentate le seguenti fideiussioni:

- ATE20:
  - polizza n. 605770 MAA assicurazioni del 28/11/1991: 176.111,81 euro
  - polizza fideiussoria n. 1315020 COFACE del 20/3/2001 + appendici 1 del 13/6/2001, 2 del 30/7/2001, 3 del 18/5/2006, 5 del 11/1/2010, 7 del 20/6/2013: 500.000,00 euro
- ATE23:
  - polizza n. 605769 MAA assicurazioni del 28/11/1991 + appendice 1 e 2 del 16/12/1992: 418.330,09 euro;
  - polizza n. 1867334 COFACE assicurazioni del 17/03/2010 + appendice 1 del 10/12/2013: 918.865,90 euro.

Tali fideiussioni potranno essere svincolate al momento della stipula della presente convenzione per la parte in cui garantiscono le medesime opere previste dagli articoli precedenti.

-14-

## ALIENAZIONE DELLE AREE COSTITUENTI SUPERFICI FONDIARIE

In caso di alienazione delle aree costituenti superfici fondiarie della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fideiussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.13 .

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 delle fideiussioni di cui al predetto art 13.

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 scompterà 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.

**-15-**

#### **CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

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

**-16-**

#### **SPESE**

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

Brescia, li \*\*\*

F.to

Per il Gruppo Faustini S.p.A.

(Geom. Alessandro Faustini)

Per il Comune di Brescia