

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN  
VARIANTE AL P.G.T. DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA VOLTURNO - VIA  
GIOSUÈ CARDUCCI AMBITO AT-D.2.1 "TRIVELLINI OVEST"**

**FRA**

SOCIETÀ REAL ENERGY S.r.l. con sede in Rovato, Via Toscana n. 6, -  
P. IVA 03443150986, in qualità di proponente e soggetto attuatore

**E**

Signori: Novali Pierina, Faroni Maria Luisa, Faroni Paola, Faroni  
Andrea e Faroni Chiara

**E**

COMUNE DI BRESCIA con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1,  
Codice Fiscale 00761890177

Premesso:

- che la Società Real Energy S.r.l. è proprietaria delle aree identificate al catasto terreni al foglio 82 mappale 238 sub. 502, 503, 504, 505, 506 e foglio 82 mappale 502;
- che i signori Novali Pierina, Faroni Maria Luisa, Faroni Paola, Faroni Andrea e Faroni Chiara sono proprietari in quota indivisa delle aree identificate al catasto terreni con foglio 82 mappale 535 e 547;
- che in forza di atto del 29.10.2021, successivamente integrato il 24.2.2023 e il 5.12.2024 tra Real Energy S.r.l. e i Signori Novali Pierina, Faroni Maria Luisa, Faroni Paola, Faroni Andrea e Faroni Chiara le aree identificate al catasto terreni di cui al foglio 82 mappale 535 e 547 sono promesse in vendita alla Società Real Energy S.r.l. e che il rogito notarile di compravendita verrà stipulato nei quindici giorni successivi all'adozione del piano attuativo, e comunque, anche in assenza dell'adozione, non oltre il 31.1.2025;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ad eccezione del mappale 547 del foglio 82 (introdotto nell'ambito di intervento con il piano attuativo in variante, oggetto della presente) classifica le aree sopra individuate come "Ambito di Trasformazione", appartenente al dominio del Documento di Piano, e individuato nella tavola V-DP05 "Tavola di sintesi delle previsioni di piano" e normati nelle N.T.A. (Parte I - Titolo II - artt. 42-49);
- che l'ambito di trasformazione si inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano come previsto dall'art. 49 delle N.T.A ed è stato individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8-bis L.R. 12/2005 con

deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 21.12.2021 individuato con l'ambito ARU.C.;

- che l'ambito oggetto di Piano Attuativo comprende parte di un'area non ricadente all'interno del comparto AT-D.2.1 ma identificata dalla Tavola VPR02 "Azioni di piano" del P.G.T. vigente come "R06b" "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" con indice 0,6 mq/mq. Tale area è distinta al catasto terreni del Comune di Brescia al Foglio 82, mappale 547;
- che all'interno del Piano Attuativo è presente un'area identificata dalla Tavola VPS02 "Piano dei servizi" del P.G.T. vigente come "M2a" "Area a parcheggio";
- che la porzione Nord dell'area oggetto di Piano Attuativo, per una superficie di mq 505,01, sarà interessata dalla realizzazione della linea Tramviaria Brescia "T2";
- che con nota P.G. n. 79960 dell'8.3.2023, integrata da ultimo con P.G. n. 411604 del 11.12.2024, la Società Real Energy S.r.l., ha presentato istanza di Piano Attuativo in variante allo strumento urbanistico per la riqualificazione e parziale demolizione dell'edificio esistente e realizzazione di nuovo edificio commerciale;
- che nell'ambito delle classi di fattibilità geologica individuato dalla tavola V-PR05 l'area oggetto dell'intervento si colloca in classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni;
- che nell'ambito delle classi di sensibilità paesaggistica individuato dalla tavola PR03 l'area oggetto dell'intervento si colloca in classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media;
- che nell'ambito dei vincoli per la difesa del suolo individuato dalla tavola V-PR06 l'area oggetto dell'intervento è identificata come "Area potenzialmente interessata da alluvioni rare (aree P1/L)" come definito dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con D.P.C.M. 27.10.2016 e inserita nell'area SIN Brescia - Caffaro in riferimento alla Falda come definito dal D.M. 24.2.2013;
- che nell'ambito del reticolo idrico individuato dalla tavola PR08 l'area oggetto di intervento è interessata da vincoli di polizia idraulica per la presenza di un reticolo idrico minore intubato lungo via Carducci;
- che la Conferenza Intersetoriale nella seduta del 7.3.2024 ha valutato favorevolmente con prescrizioni il piano attuativo, come da verbale P.G. n. 131442 del 19.4.2024, recepite con successive integrazioni progettuali;
- che sulla proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio nella seduta del 10.4.2024 (P.G. n. 121109 del 10.4.2024) ha espresso parere favorevole in merito alla valutazione dell'impatto paesistico del Piano;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 333 del 7.8.2024, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità del Piano Attuativo alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), conclusasi con l'emanazione del Provvedimento di non assoggettabilità alla V.A.S. in data 14.11.2024, P.G. n. 377929, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. n. 152 del 2006 e ss.mm.ii.;

- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha adottato la proposta di Piano Attuativo presentata e ha approvato la stessa con successiva deliberazione n. XXXX del XXXX, controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni;
- che i provvedimenti inerenti 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 CIÒ PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra: la Società Real Energy S.r.l., i Signori Novali Pierina, Faroni Maria Luisa, Faroni Paola, Faroni Andrea, Faroni Chiara e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Brescia e la SOCIETÀ REAL ENERGY S.r.l. e i Signori Novali Pierina, Faroni Maria Luisa, Faroni Paola, Faroni Andrea e Faroni Chiara, a seguito dell'approvazione del Piano attuativo in variante avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, localizzato in \_\_\_\_\_, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

Il progetto relativo alla parte privata, come da Allegato B - planivolumetrico alla presente convenzione, prevede la riqualificazione dell'edificio esistente attraverso la demolizione parziale di parte di esso per la realizzazione di 1.184,48 mq di SLP.

L'intera SLP sarà destinata a media struttura di vendita di tipo C.e. per una superficie di vendita di 877 mq di cui 702 mq alimentare e 175 mq non alimentare.

#### **ART. 2 - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Per l'esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore delle opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art. 13 comma 7

del D.Lgs. 36/2023 (di seguito codice dei contratti pubblici), non trova applicazione quanto disposto dal citato codice.

Per l'esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore delle opere di Urbanizzazione Secondaria trova applicazione quanto previsto dall'Allegato I.12 del codice dei contratti pubblici, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese qualificate in possesso dei requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari mediante acquisizione ove dovuto di CUP e CIG, ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore del Piano comunicherà, prima della stipula della convenzione urbanistica, il nominativo del Responsabile Unico del Progetto (di seguito denominato RUP) ai sensi dell'art. 15 del codice dei contratti pubblici, per le fasi della progettazione e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico che assumerà anche il ruolo di Responsabile dei Lavori ai fini del D.Lgs. 81/2008.

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del comune che di terzi. Il comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo al soggetto attuatore.

Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo/certificato di regolare esecuzione, secondo quanto disciplinato dall'art. 116 ed allegato II.14 del codice dei contratti pubblici.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà svolgersi in corso d'opera secondo le seguenti modalità e procedure:

- la terna fra cui scegliere il collaudatore sarà indicata dal Comune di Brescia nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione, e il collaudatore sarà incaricato dal soggetto attuatore con spese a carico del soggetto attuatore stesso;

- o ai sensi dell'art. 116 comma 2 del codice dei contratti pubblici il collaudo/certificato di regolare esecuzione dovrà essere completato non oltre 6 mesi dall'ultimazione dei lavori.

Ai sensi dell'art. 116 comma 2 del codice dei contratti pubblici il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo dopo due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Rimarranno a carico del soggetto attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante, restando titolare di un potere di vigilanza sull'esecuzione delle opere e del procedimento, compreso il potere sostitutivo in caso di inerzia, con oneri a carico del soggetto attuatore.

Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.

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

### **3.1**

#### Generalità

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento:

- su area di proprietà privata asservita ad uso pubblico e individuata da P.G.T. sulla tavola VPS02 con la sigla M2a "parcheggio a raso": sistemazione parcheggio asservito ad uso pubblico, identificato con retino rosso su "Allegato A - Regime delle Aree"
- su area in cessione individuata al foglio 82 mappali 535 parte e 238 parte: sistemazione aiuola a verde pubblico, identificata con colore verde scuro su "Allegato A - Regime delle Aree"

come da progetto di fattibilità tecnico-economica redatto in base al prezzario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del codice dei contratti pubblici (prezzario della Regione Lombardia, 2024), già agli atti degli Uffici Comunali e per un importo, comprensivo degli oneri per la sicurezza, pari a € 107.638,54.

Successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, dovrà essere consegnato il progetto esecutivo completo di verifica e

validazione, per la necessaria approvazione finalizzata all'acquisizione del titolo a realizzare le opere.

Qualora in sede di progetto esecutivo le opere abbiano subito un incremento economico, gli importi delle relative fidejussioni dovranno essere adeguati.

I progetti esecutivi delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del codice dei contratti pubblici (prezzario di Regione Lombardia) vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo.

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

Sono escluse dall'applicazione dal Canone Unico Patrimoniale (ex canone C.O.S.A.P.) le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. 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

Il costo delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo non è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

#### Scadenze

Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate prima o contestualmente alla parte privata e concluse prima dell'ultimazione degli interventi edili e comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

#### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 126 del codice dei contratti pubblici, per ogni giorno naturale di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari all'1% dell'ammontare netto contrattuale delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre il 10% dell'ammontare netto contrattuale.

### **3.2**

#### Opere non di competenza comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione.

#### Generalità

Il soggetto attuatore s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere potrebbero consistere in:

- A - cabina elettrica
- B - reti di media tensione aeree e sotterranee
- C - canalizzazioni
- D - sostegni
- E - cunicoli per il teleriscaldamento
- F - tubi per il teleriscaldamento
- G - centraline telefoniche
- H - reti gas
- I - cabina di decompressione
- L - reti idriche

#### Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese del soggetto attuatore, 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 contratti fra il soggetto attuatore e le Aziende interessate.

#### Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra il soggetto attuatore e le Aziende interessate.

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) ed i locali in genere necessari agli impianti, costruiti dal soggetto attuatore, saranno ceduti in uso alle Aziende interessate mediante apposito contratto da stipulare tra il soggetto attuatore e le Aziende stesse.

#### Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra il soggetto attuatore e le Aziende interessate.

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

### Cessione di aree

I signori Novali Pierina, Faroni Maria Luisa, Faroni Paola, Faroni Andrea e Faroni Chiara, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, alle condizioni tutte di seguito specificate, cedono gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq. 169,76, così come individuate sull'allegato elaborato "Allegato A - Regime delle aree", parte integrante della presente come segue:

- colore verde scuro, individuate catastalmente al foglio 82, mappale 535 parte.

La Società Real Energy S.r.l., contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq. 3,95, così come individuate sull'allegato elaborato "Allegato A - Regime delle aree", parte integrante della presente come segue:

- colore rosso, individuate catastalmente al foglio 82, mappale 238 parte.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e disponibilità delle aree resta in ogni caso al soggetto attuatore al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa incarico delle opere stesse da parte del comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione. Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà al soggetto attuatore, compresa la custodia e la manutenzione. Il soggetto attuatore per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

Sono a carico delle Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

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

All'interno del perimetro del P.A., è costituita servitù di uso pubblico, sulle aree di proprietà della società Real Energy S.r.l. e dei signori Novali Pierina, Faroni Maria Luisa, Faroni Paola, Faroni Andrea e Faroni Chiara, della superficie complessiva di mq

890,76 comprendenti il parcheggio a raso classificato M2a nella tavola VPS02 del Piano dei Servizi. Tale porzione è indicata con linea tratteggiata di color rosso "Perimetro area M2a da asservire ad uso pubblico" nella tavola "Allegato A - Regime delle aree", parte integrante della presente convenzione, e indicata catastalmente come segue:

- foglio 82, mappale 502 parte - Società Real Energy S.r.l.
- foglio 82, mappale 238 parte - Società Real Energy S.r.l.
- foglio 82, mappale 535 parte - Signori Novali Pierina, Faroni Maria Luisa, Faroni Paola, Faroni Andrea e Faroni Chiara

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

Saranno a carico delle Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di asservimento e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato, ai soli fini inventariali, di € 409,95 (mq. 173,71 x € 2,36) è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342. Le aree sono cedute a titolo gratuito ai sensi della L.1150/42 e art. 46 L.R. 12/2005 e pertanto il loro valore non può essere scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

#### **ART. 5 - MONETIZZAZIONE**

Le aree necessarie per garantire gli standard urbanistici di cui all'art. 46, comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005 e all'art. 61 delle disposizioni del vigente P.G.T., non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito ammontano a mq. 530,03 e sono monetizzate in € 74.204,20.

Tale somma dovrà essere versata dal Soggetto Attuatore contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica.

#### **ART. 6 - COMPENSAZIONE BILANCIO ECOLOGICO E PREVERDISSEMENT**

Ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. il bilancio ecologico post trasformazione è positivo e pari a 3.608,49 mq equivalenti.

Il progetto di preverdissemento riguarderà unicamente il parcheggio pertinenziale con la messa a dimora degli alberi.

Le opere a verde di preverdissemento dovranno essere realizzate entro due anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

#### **ART. 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente P.G.T., si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica di indagini ambientali sulle aree oggetto di cessione, così come la realizzazione di caratterizzazione e bonifica, qualora necessarie ad esito delle indagini.

Le indagini ambientali di cui sopra, così come la caratterizzazione e bonifica, dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale e saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico del Soggetto Attuatore.

Le linee guida per lo svolgimento delle indagini predette sono rese pubbliche sul sito istituzionale del Comune di Brescia (Documento "Indicazioni tecniche per lo svolgimento di indagine ambientale preliminare da eseguire su aree oggetto di cessione al Comune di Brescia").

Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 4.

Tenuto conto che l'area oggetto di intervento risulta inclusa nel SIN Brescia - Caffaro, preso atto di quanto evidenziato nel Rapporto Preliminare Vas e delle indagini condotte relativamente all'inquinamento del suolo, a carico del Soggetto Attuatore sarà eseguita, prima del rilascio del titolo abilitativo per le opere private, una verifica sulle matrici ambientali ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna B (per area commerciale e area stradale o a parcheggio), dell'Allegato 5 del D.Lgs. stesso.

Poiché l'ambito del piano attuativo è interamente compreso in area di interesse archeologico, si dà atto che, prima dell'approvazione del piano attuativo, è stato acquisito dal proponente il parere da parte della Soprintendenza.

Le modifiche e l'adeguamento del sistema di raccolta delle acque bianche entro l'area interessata dall'intervento dovranno essere realizzati a regola d'arte adottando tutte le misure necessarie a garantire un efficace smaltimento delle acque privo di ristagni.

Il nuovo edificato dovrà rispettare le disposizioni del DPCM 5.12.1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici" e l'illuminazione esterna dovrà essere conforme alla L.R. 31/2015.

Le acque meteoriche del nuovo comparto dovranno essere gestite in conformità al Regolamento Regionale n. 7 del 2017, nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.

Durante le fasi di cantierizzazione dovranno essere considerati i seguenti aspetti:

- gestione delle terre e rocce da scavo in conformità al DPR 13 giugno 2017, n. 120;
- conferimento di eventuali rifiuti in conformità alla Parte IV del vigente D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
- richiesta di autorizzazione in deroga ai limiti di emissione sonora per attività "temporanee" ai sensi dell'art. 6 c.1 lett. h) L. 447/1995 e art. 8 L.R. 10 agosto 2001 n. 13;
- divieto di combustione di qualsiasi rifiuto prodotto;
- contenimento della produzione e dispersione di polveri in linea con quanto previsto all'allegato V, parte V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Si prescrive infine l'obbligo di svolta a destra in uscita su Via Volturno.

#### **ART. 8 - RIMBORSO SPESE**

La Società Real Energy S.r.l., contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria.

Tale somma è attualmente stimata in € 1.076,38 sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione Primaria e afferenti previste dal presente Piano Attuativo.

#### **ART. 9 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il soggetto attuatore 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 applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

Il soggetto attuatore dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n. 12/05 e s.m.i., nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione, non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti

elettriche, telefoniche, teleriscaldamento e del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata. Il pagamento di detti contributi sarà a carico del soggetto attuatore e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

#### **ART. 10 - PROGETTI EDILIZI**

Le costruzioni private dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità al Piano Attuativo approvato.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle indagini ambientali, compresa eventuale caratterizzazione e bonifica.

#### **ART. 11 - VARIANTI**

Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano attuativo e con modalità di approvazione dell'organo competente, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano originario.

#### **ART. 12 - FIDEIJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il soggetto attuatore si impegna a prestare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

1. € 129.166,25 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
2. € 10.000,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo lordo stimato delle stesse maggiorato del 20% e sarà esattamente definito, ed eventualmente conguagliato mediante appendice alla polizza o alla fidejussione, in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

Tali garanzie saranno restituite dal comune, unicamente in seguito a formale atto del medesimo, solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative sopra indicate, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali, come dettagliato al seguente elenco:

- Fidejussione n. 1: dopo l'approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono, salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate;
- Fidejussione n. 2: dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a cui le stesse si riferiscono.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni o ritardo nella formazione delle opere di cui al presente atto, il soggetto attuatore autorizza il comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, anche in aggiunta al diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno e consente altresì - rimossa ogni riserva - l'esecuzione degli interventi direttamente da parte del comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla Parte attuatrice ed il comune potrà dispone liberamente.

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

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

La fideiussione è operativa e soggetta ad escusione a semplice richiesta del comune col solo rilievo dell'inadempimento, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, ed il Garante sarà tenuto, a pagare le somme dovute in base alla polizza entro il termine massimo di 15 giorni dal ricevimento della richiesta stessa. Il mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al Comune di Brescia.

#### **ART. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE**

Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Brescia in data

..... rep. n. ...., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del PIANO ATTUATIVO nei confronti del Comune di Brescia, in solido con la parte venditrice, ivi compresa quella di subordinare il trasferimento della proprietà alla presentazione preventiva o contestuale rispetto all'atto di cessione, da parte degli acquirenti, di una garanzia reale o personale a favore del comune per un importo pari a quello indicato al precedente articolo o riproporzionato in termini volumetrici".

La nuova 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, e nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

La fideiussione di cui all'articolo precedente sarà restituita alla Parte attuatrice solo ove sostituita con altra, aventi eguali caratteristiche e capienza, consegnata dal soggetto subentrante.

Ferma restando quanto riportato sopra circa 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, in ogni caso seguendo l'ordine cronologico di presentazione della richiesta di titolo abilitativo e sino all'esaurimento degli oneri scomputabili, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al comune nei termini di cui al secondo paragrafo del presente articolo.

#### **[ART. 14 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ**

I sottoscrittori dovranno 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. 15 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

Il proponente si dichiara edotto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dall'efficacia del Piano Attuativo (pubblicazione sul B.U.R.L.), pena la decadenza del Piano Attuativo

stesso. È fatta salva la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.]

#### **ART. 16 - TRASCRIZIONE**

Il convenzionante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Brescia d'ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 17 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti alla redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

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

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1 - dato di contatto [protocollogenerale@pec.comune.brescia.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.brescia.it)
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati [RPD@comune.brescia.it](mailto:RPD@comune.brescia.it)
- Il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la Società SI.NET Servizi Informatici S.r.l., con sede in Corso Magenta n. 46 - Milano (MI)
- I dati sono trattati per le finalità istituzionali del Comune di Brescia
- i dati personali trattati sono raccolti presso l'interessato e presso soggetti terzi
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone, nemmeno la

profilazione, fatto salvo l'utilizzo dei cookies come specificato all'interno del sito internet del comune

- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, e comunque al fine di poter erogare i servizi istituzionali e di poter avviare e concludere i procedimenti amministrativi previsti dalla normativa
- il mancato conferimento dei dati al comune, il rifiuto a rispondere o la mancata acquisizione possono comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del procedimento amministrativo interessato ed all'erogazione del servizio
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- il trattamento dei dati degli utenti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla cancellazione (ove i dati non siano corretti), alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy, alla portabilità dei dati entro i limiti ed alle condizioni specificate nel capo III del Reg.UE 2016/679
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa, tenendo conto della tutela della riservatezza delle persone.

Allegati:

Allegato A - Regime delle Aree

Allegato B - Planivolumetrico

Brescia, 19/12/2024

Novali Pierina \_\_\_\_\_

Faroni Maria Luisa \_\_\_\_\_

Faroni Paola \_\_\_\_\_

Faroni Andrea

---

Faroni Chiara

---