

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN
VARIANTE AL P.G.T. - PAV-16 PARTE DEL "COMPARTO MILANO"**

FRA

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

E

SOCIETÀ BORGO MILANO S.R.L. con sede in Corso Giuseppe Zanardelli
n. 32, Brescia - P. IVA 04482270982, in qualità di proprietaria e
soggetto attuatore

SOCIETÀ CGT COSTRUZIONI BRESCIA S.R.L. con sede in via Aldo Moro
n. 2/C, Roncadelle (BS) - P. IVA 02886720982, in qualità di
proprietaria e soggetto attuatore

di seguito denominate "Proprietà"

SOCIETÀ BASILEUS S.P.A. in liquidazione, con sede in via Corsica
n. 143, Brescia - P. IVA 00914970371, in qualità di dante causa
della Proprietà, tutt'ora obbligato alla realizzazione delle opere
di urbanizzazione secondaria relative agli edifici 8-9-10 in forza
dell'originario Piano Particolareggiato approvato con
deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 17.3.2002 e di cui
alla convenzione del 26.6.2002 notaio Bruno Barzellotti (rep. n.
74359/racc. n. 19503) e delle successive convenzioni ricognitive
degli obblighi del 2015 e 2019, oltre che a seguito dell'accordo
transattivo del 1.7.2025;

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 14.9.2001
e successiva deliberazione n. 94 del 17.5.2002 è stato
rispettivamente adottato e approvato il Piano
Particolareggiato "Comparto Milano";
- all'interno del Piano è individuata un'area denominata
"Comparto 1";
- a seguito di convenzione urbanistica di cui all'atto in data
26.6.2002 n. 74.359/19.603 di repertorio Notaio Bruno
Barzellotti, stipulata con il Comune di Brescia, modificata e
integrata con successivi atti e provvedimenti, la società
Basileus S.p.A., in qualità di compartista principale del
Piano Particolareggiato, ha assunto integralmente l'obbligo
di realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie,
specificate nella convenzione stessa, ivi comprese le opere
di urbanizzazione relative agli edifici 8 9 10 di cui al PAV
16;

- la convenzione del Piano Particolareggiato "Comparto Milano" di cui all'atto Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002 (Rep. n. 74359 e Racc. n. 19603), sopra citato, è scaduta nell'anno 2012, ma non dichiarata decaduta dall'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 93, comma 1-ter, lett. b, L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, che testualmente recita: *"Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:[...] b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina";*
- con atto in data 26.6.2015 n. 10858/3850 di repertorio Notaio Camilla Barzellotti, veniva formalizzato l'"atto ricognitivo e di mantenimento delle previsioni e degli impegni contenuti nella convenzione urbanistica Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002, rep. n. 74359 e racc. n. 19603", funzionale a svolgere una ricognizione dell'attuazione del Piano Particolareggiato e delle opere ancora da ultimare a seguito della decorrenza dei termini originariamente previsti della convenzione del 2002;
- le previsioni del Piano Particolareggiato "Comparto Milano", comprensive degli aspetti planivolumetrici, sono state poi in parte recepite nel PAV-16, disciplinato dall'83 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9 febbraio 2016 e successive modifiche e integrazioni, che prevedeva l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo;
- in esecuzione delle previsioni urbanistiche del Piano di Governo del Territorio 2016, veniva stipulata tra il Comune di Brescia e la società Basileus S.p.A, con atto in data 15.6.2019 n. 14527/5756 di repertorio Notaio Camilla Barzellotti, convenzione volta a dare attuazione al Piano Attuativo previsto dal Piano di Governo del Territorio 2016,

- il quale ha ad oggetto solo una parte delle aree ricomprese nel PAV-16 e, in particolare, non riguarda i lotti 8-9-10;
- l'articolo 93, comma 1-ter, lett. b, L.R. n. 12/2005 richiamato alla precedente lettera l) consente, su preventiva istanza di parte, la riattivazione del procedimento già disciplinato dalla Convenzione 2002 - quindi senza che ne vengano modificate le previsioni e senza necessità di apposita variante urbanistica - al fine di completare le previsioni originarie del Piano Particolareggiato "Comparto Milano", ed in particolare i lotti edificabili e le relative opere di urbanizzazione ancora mancanti, indicando tempi e modalità da convenirsi con l'Amministrazione, previo atto ricognitivo dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione stesse;
 - l'art. 83 lett. a), terzo periodo, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio dispone: *"le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo; sono consentite modeste variazioni:*
 - o *dei rapporti tra le stesse che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo;*
 - o *nella localizzazione dello standard, previa modifica alla Convenzione Urbanistica"*;
 - secondo quanto previsto ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. e in forza del già richiamato art. 83 delle NTA, la società Borgo Centrale S.p.A., in qualità di promissaria acquirente delle suddette aree ed in forza di autorizzazione ottenuta dalla società Regolo S.r.l. di cui all'atto in data 15.6.2019 n. 14527/5756 di repertorio Notaio Camilla Barzellotti, sopra citato, ha presentato istanza di modifica planivolumetrica per la diversa conformazione delle aree asservite ad uso pubblico dell'ex Piano Particolareggiato;
 - la modifica progettuale, attraverso la previsione di lotti, singolarmente di minor impatto volumetrico e realizzabili per fasi temporali consequenziali e con tempistiche differenziate, ha la finalità di definire una morfologia urbana più adeguata e idonea a soddisfare l'interesse pubblico alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione sottese;
 - le modifiche planivolumetriche del PAV-16 ai sensi del combinato disposto dell'art. 14, comma 12 L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e dell'art. 83 delle NTA del vigente P.G.T., non necessitano di approvazione preventiva di variante, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 30.3.2023, si deliberava: di prendere atto della modifica planivolumetrica del PAV-16, conforme ai contenuti dell'art. 83 lett. a) terzo periodo delle NTA del vigente P.G.T, oltre che al disposto dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii; di dare atto che la proposta di modifica planivolumetrica costituisce *conditio sine qua non* per il completamento delle opere di urbanizzazione dei blocchi edilizi dell'originario Piano Particolareggiato (numeri 8, 9, 10 del Pav-16), oltre che presupposto necessario e indispensabile finalizzato all'atto ricognitivo richiesto dall'art. 93 comma 1-ter L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., in quanto agevolano la riattivazione del procedimento di recupero urbano del Comparto, dismesso da molti anni e finora rimasto prevalentemente inattuato, con significative ripercussioni sulla sicurezza e l'ordine pubblico, oltre che potenziale fonte di degrado urbano;
- la proposta di mera modifica planivolumetrica, a parità di Superficie Lorda di Pavimento e di destinazione d'uso, di cui la suddetta deliberazione ha preso atto, consiste nella realizzazione di:
 - tre edifici in luogo dell'edificio n. 8;
 - quattro edifici in luogo dell'edificio n. 9;
 - tre edifici in luogo dell'edificio n. 10;
 come individuati negli elaborati grafici uniti all'istanza di variazione esecutiva e, in particolare, nella Tavola A.1 "Planimetria come da Convenzione Urbanistica del 26.6.2002";
- in seguito, come da ultimo prot. n. 336303 in data 30.10.2023 la proposta di modifica planivolumetrica veniva aggiornata come segue:
 - due edifici in luogo dell'edificio n. 8;
 - quattro edifici in luogo dell'edificio n. 9;
 - due edifici in luogo dell'edificio n. 10;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 494 del 29.11.2023 in attuazione degli indirizzi di cui alla precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 30.3.2023 veniva approvato lo schema di atto ricognitivo in forma di convenzione urbanistica ai sensi dall'art. 93 c. 1-ter L.R. n. 12/2005, volta alla ricognizione degli impegni ancora attuali e a regolamentare e disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ancora non ultimate all'interno del PAV-16 individuato dal PGT vigente, formalizzato con atto in data 21.12.2023 n. 14686/22188 di repertorio Notaio Laura Valotti;
- che tale atto ricognitivo prevede:
 - l'individuazione di lotti autonomi e stralci funzionali all'interno del PAV-16;
 - l'impegno dei proponenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione di percorsi pedonali su area asservita, ammettendo la possibilità di realizzare opere di

urbanizzazione per stralci funzionali; la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria direttamente in capo ai proponenti in luogo della società Basileus S.p.A. come disciplinato dalle precedenti convenzioni;

- l'impegno dei proponenti alla costituzione di servitù di uso pubblico delle aree di 2.908 mq interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria;
- in data 2.4.2024 con PG 113444 del 5.4.2024, integrato da ultimo con P.G. 357538 del 3.10.2025 le società Borgo Milano S.r.l. e CGT Costruzioni Brescia S.r.l., in qualità di proprietarie delle aree, hanno presentato istanza di Piano Attuativo in variante al PGT per il PAV-16 parte del Comparto Milano per revisione delle previsioni urbanistiche del PAV-16 con particolare riferimento al regime delle aree, regime delle opere e al regime edilizio;
- la proposta di Piano Attuativo in variante al PGT riguarda parte delle aree situate sul lato est di via Eritrea tra via Vantini, via Somalia e Via Cassala individuata catastalmente NCT foglio 114 come segue:
 - particella 247 e 281 di proprietà della società Borgo Milano S.r.l.;
 - particelle n. 244, 246, 250, 278, 279, 280, 282, 283, 284, 285, 286 e 287 di proprietà della società CGT Costruzioni Brescia S.r.l.;
- tutte le aree interessate dal Piano Attuativo sono di proprietà delle società richiedenti in forza di atto di compravendita del 21.12.2023 Notaio Valotti Laura Repertorio n. 22116;
- l'area è inserita nel SIN Brescia - Caffaro sia per la matrice suolo che per la matrice acque sotterranee; le aree sono già state bonificate dalla società Basileus S.p.A. come attestato dai Certificati di Bonifica n. 1745 del 28.5.2007 e n. 2682 del 30.6.2008 rilasciati dalla Provincia di Brescia;
- l'area è classificata nella tavola V-PR06 "Tavola dei vincoli - Zone di interesse archeologico" dal vigente PGT come area di interesse archeologico;
- con nota del 6.12.2023 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, con riferimento alla pratica edilizia PE 2104/2023 per la realizzazione della prima palazzina del lotto 9, ha formulato valutazione del rischio archeologico prescrivendo, per le aree interessate dagli scavi, accertamenti archeologici preventivi da parte di ditta o professionista specializzato in ricerche archeologiche che dovrà operare sotto la direzione della Soprintendenza stessa ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42/2004;
- l'area è interessata da vincoli di polizia idraulica per la presenza lungo via Eritrea del Vaso Garzetta delle Fornaci;

- nell'ambito delle classi di fattibilità geologica l'area si colloca in classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (parte in 2a e parte in 2c);
- nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in classe di sensibilità paesaggistica 3_Media;
- con nota P.G. 185487 del 27.5.2025 la società Basileus S.p.A. in liquidazione ha comunicato di aderire formalmente alla proposta di variante urbanistica presentata dalle società Borgo Milano S.r.l. e CGT Costruzioni Brescia S.r.l., dichiarandosi inoltre consapevole del fatto che la variante proposta comporta la riduzione delle opere di urbanizzazione previste dall'originario Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 17.3.2002 e di cui alla convenzione del 26.6.2002 notaio Bruno Barzellotti (rep. n. 74359/racc. n. 19503) con conseguente riduzione dell'importo da compensare a suo favore nell'ambito del rendiconto economico PP2002 - PA 2018 ai sensi dell'art. 14 della convenzione del 15.6.2019 notaio Camilla Barzellotti (rep. n. 14527/racc. n. 5756);
- in data 14.5.2024 è stata convocata (P.G. n. 159366/2024) conferenza intersettoriale svoltasi il 22.5.2024 alla presenza dei rappresentanti dei settori comunali che hanno valutato il Piano Attuativo con richieste di integrazioni, poi recepite nelle integrazioni successive;
- la proposta di Piano Attuativo in variante è stata sottoposta il 15.5.2024 alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, che ha formulato parere con l'indicazione di riservare, nel successivo sviluppo dei progetti architettonici, *"particolare attenzione alla composizione architettonica dei volumi e degli oggetti e all'inserimento di verde verticale come elemento di composizione e di mitigazione, considerata la limitata larghezza del lotto al fine di limitare gli impatti visivi del fronte"*;
- considerati gli elementi di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, con note PG 195921 del 10.6.2024 e P.G. 207264 del 19.6.2024 è stato condiviso tra il Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e il Responsabile del Settore Sostenibilità Ambientale, competente in procedimenti VAS, l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- in data 1.7.2025, con atto rep. 2218, è stato sottoscritto tra il Comune di Brescia e la società Basileus S.p.A. in liquidazione accordo transattivo, in forza del quale la Società Basileus S.p.A. in liquidazione mantiene il diritto allo scomputo dal costo di costruzione dell'importo delle opere di urbanizzazione relative agli edifici 8-9-10 oggetto del PAV 16 pari ad € 413.988,92, fatta salva la variazione di detto importo in seguito alla definitiva approvazione della variante al Piano Attuativo dello stesso PAV 16 e

all'effettivo ammontare delle opere di urbanizzazione in essa previste;

- 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;
- 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. 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 il Comune di Brescia e le società Borgo Milano S.r.l., CGT Costruzioni Brescia S.r.l. e Basileus S.p.A. in liquidazione si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

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 le società Borgo Milano S.r.l., CGT Costruzioni Brescia S.r.l. e Basileus S.p.A. in liquidazione, a seguito dell'approvazione del Piano attuativo in variante al P.G.T. - PAV 16 parte del "Comparto Milano" avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, localizzato in Via Eritrea, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ in data _____.

Trattasi della realizzazione di 8 palazzine a destinazione residenziale allineate lungo il lato est di via Eritrea, suddivisi in 3 lotti (lotti 8, 9, 10).

ART. 2 - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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 certificato di regolare esecuzione secondo quanto disciplinato dall'art. 116 ed allegato II.14 del codice dei contratti pubblici, a cura e spese dei soggetti attuatori. I collaudi e l'emissione dei certificati di regolare esecuzione potranno essere eseguiti e approvati anche per stralci funzionali, purché coerenti con la programmazione attuativa degli interventi e con le modalità di consegna delle opere.

Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di finale certificato di regolare esecuzione delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune. Rimarranno, invece, 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.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

3.1

Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dall'originario Piano Particolareggiato e meglio identificate all'art. 3 dell'atto ricognitivo in forma di convenzione urbanistica Notaio Laura Valotti del 21.12.2023, (rep. n. 22188 - racc. n. 14686) sono modificate come di seguito previsto.

Le Proprietà si impegnano a realizzare, per conto della Società Basileus S.p.A. in liquidazione, che con il presente atto conferisce formale delega come già previsto dagli artt. 6.3 e 6.4 dell'atto ricognitivo in forma di convenzione urbanistica Notaio Laura Valotti del 21.12.2023, le seguenti opere evidenziate con apposito colore azzurro sull'allegata planimetria generale **Tav. A - Regime delle Opere**, parte integrante della presente convenzione:

A - piazza di collegamento tra via Eritrea e il parco Venturini

come da progetto di fattibilità redatto in base al prezziario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del Codice dei contratti pubblici (prezzario della Regione Lombardia, 2025), già agli atti degli Uffici Comunali e per un importo, comprensivo degli oneri per la sicurezza, pari a € 54.348,47.

Successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, dovrà essere consegnato il progetto esecutivo al Settore Edilizia Civile e Sociale 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.

Il progetto esecutivo delle opere sopra menzionate dovrà essere redatto 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 delle Proprietà, le aree pubbliche eventualmente 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

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo è interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento, con le modalità previste dagli artt. 6.4 e 7 della convenzione urbanistica Notaio Laura Valotti del 21.12.2023.

La Società Basileus S.p.A. in liquidazione prende atto che lo scomputo avverrà con le modalità e alle condizioni previste dal punto XII delle premesse e dall'art. 3 dell'accordo transattivo 1.7.2025.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (perizie suppletive, etc.).

Scadenze

Le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse prima dell'ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente 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

Le Proprietà si impegnano 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 appositi 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

La società CGT Costruzioni Brescia S.r.l., contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 726,80, interamente a standard e interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, individuate con apposito colore viola sull'allegato elaborato grafico **Tav. B - Regime delle aree**, parte integrante della presente, come segue:

- foglio 114, mappali 282 parte, 283 parte e 284 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 alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione. La Proprietà per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

Sono a carico della 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.

Le aree sono inserite nel SIN Brescia - Caffaro sia per la matrice suolo che per la matrice acque sotterranee e sono già state bonificate dalla società Basileus S.p.A. come attestato dai Certificati di Bonifica n. 1745 del 28.5.2007 e n. 2682 del 30.6.2008 rilasciati dalla Provincia di Brescia.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato, ai soli fini inventariali, di € 1.678,91 (superficie oggetto di cessione pari a mq 726,80 x €/mq 2,31) 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 della L.R. 12/2005 e pertanto il loro valore non può essere scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

ART. 5 - ANNULLAMENTO IMPEGNO ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO

Viene annullato l'impegno di cui all'art. 4 dell'atto ricognitivo notaio Laura Valotti del 21.12.2023 (rep. n. 22188 - racc. n. 14686), a carico della Proprietà, di asservire all'uso pubblico l'area di superficie complessiva pari a 2.908 mq catastalmente individuate come segue:

- foglio 114, mappali 278, 279, 280, 281, 282, 284 e 287.

ART. 6 - MONETIZZAZIONE

La modifica planivolumetrica approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 494 del 29.11.2023 prevedeva il reperimento di standard su area da asservire all'uso pubblico pari a 2.908,00 mq. Il Piano Attuativo proposto prevede il reperimento di 726,80 mq a standard su aree in cessione al Comune di Brescia.

È prevista la monetizzazione della quantità di standard non reperita pari a 2.181,20 mq (2.908,00mq - 726,80mq).

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 2.181,20 e sono monetizzate in € 392.616,00. Tale somma è versata dalle Proprietà contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica.

ART. 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Prescrizioni archeologiche

Poiché l'ambito del piano attuativo è interamente compreso in area di interesse archeologico, come indicato nel parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, P.G. 25305 del 06/12/2023 trasmesso al comune di Brescia con P.G. 380404 del 7/12/2023 nel procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire PE2104/2023, in fase esecutiva durante le opere di scavo queste dovranno essere effettuate con assistenza archeologica in corso d'opera da parte di ditta professionista specializzato in ricerche archeologiche che opererà sotto la direzione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42/2004 e dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della data di inizio dei lavori e del nominativo dell'archeologo incaricato del controllo.

Indicazioni prescrittive planivolumetriche

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato al rispetto delle indicazioni prescrittive rappresentate nella **Tav. C - Regime edilizio** relativamente a:

Altezze dei fabbricati

- lotto 8: 2 palazzine - 6 piani fuori terra oltre a un eventuale piano superiore, arretrato di minimo 3m;

- lotto 9: 4 palazzine- 6 piani fuori terra da piano rialzato oltre a un eventuale piano superiore, arretrato di minimo 3m;
- lotto 10: 2 palazzine- 6 piani fuori terra dal piano rialzato oltre a 2 eventuale piani superiori, arretrati di minimo 3m.

Allineamento esterno costante di tutti gli edifici lungo via Eritrea con arretramento minimo 7 m.

ART. 8 - RIMBORSO SPESE

Le Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, versano, 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 secondaria.

Tale somma è attualmente stimata in € 543,48 sulla base del progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente congruagliata in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 9 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Le Proprietà prendono atto che la misura dei contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

Le Proprietà dichiarano 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.

Rimane fermo quanto previsto dall'art. 7 dell'atto ricognitivo Notaio Laura Valotti del 21.12.2023 rep. 22118 racc. 14686 in forma di convenzione urbanistica, secondo il quale la Proprietà dovrà corrispondere direttamente alla società Basileus S.p.A. in liquidazione i contributi di cui al comma 1, nella parte eccedente il valore delle opere di urbanizzazione che la Proprietà stessa si è impegnata a realizzare su delega della società Basileus S.p.A. in liquidazione ai sensi del precedente art. 3.1.

La Società Basileus S.p.A. in liquidazione prende tuttavia atto che qualora l'importo da compensare in forza dell'accordo transattivo 1.7.2025 non fosse capiente al momento della concreta liquidazione del contributo di costruzione ai sensi del presente articolo, le Proprietà saranno tenute a versare al Comune, in tutto o in parte, l'importo del costo di costruzione non compensato.

Le parti danno dunque atto che la regolazione dei sopra citati rapporti patrimoniali sarà disposta dal Comune all'atto della liquidazione del contributo di cui al comma 1, previa istruttoria nel contraddittorio delle parti.

Resta valido il diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dalla proprietà al ritiro dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, ai sensi della convenzione del 26.6.2002 Notaio Bruno Barzellotti (Rep. 74.359 - Rac. 19.603) e dell'atto ricognitivo del 26.6.2015 Notaio Camilla Barzellotti (Rep. n 10.858 - Racc. n 38.50) come aggiornati con atto del 15.6.2019, Notaio Barzellotti (Rep n. 14527, Racc. n. 5756).

ART. 10 - PROGETTI EDILIZI

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

Le Proprietà si obbligano ad eseguire le costruzioni in conformità al Piano Attuativo approvato.

Con istanza P.G. 187909 del 8.6.2023 - PE 2104/2023 la società Borgo Milano S.r.l. ha presentato richiesta di rilascio del Permesso di costruire per l'edificazione della prima palazzina del lotto 9, rilasciato in data 2.12.2024 con P.G. 399366.

Le Proprietà si impegnano a presentare variante al Permesso di Costruire PE 2104/2023 in modo da renderlo coerente con il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione.

I titoli abilitativi saranno rilasciati dopo la stipula della presente convenzione.

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 certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

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 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto e in espressa modifica di quanto previsto dall'art. 12.3 dell'atto ricognitivo in forma di convenzione urbanistica del 2023, le Proprietà si impegnano a prestare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

1. € 65.200,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
2. € 6.500,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria.

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 certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (anche per stralci funzionali), salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate;
- Fidejussione n. 2: dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni o ritardo nella formazione delle opere di cui al presente atto, le Proprietà autorizzano 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 disporre liberamente.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione 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 fidejussione è operativa e soggetta ad escussione 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.

Contestualmente al rilascio delle garanzie fidejussorie di cui ai punti 1 e 2, il Comune di Brescia restituirà alla società Borgo Milano S.r.l. la polizza fidejussoria n. 13341 del 28.11.2024 rilasciata da Banca Valsabbina per l'importo di € 45.366,48 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ai sensi dell'art.12 dell'atto ricognitivo in forma di convenzione del 21.12.2023 a rogito Notaio Laura Valotti rep. 22118 racc. 14686 rilasciata nell'ambito del Permesso di Costruire PE2104/2023.

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 fidejussioni 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 fidejussione 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 DELLE PROPRIETÀ

Le Proprietà 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

Le Proprietà si dichiarano edotte che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dall'efficacia della presente variante al 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

I convenzionanti autorizzano 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 delle Proprietà.

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
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati 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:

- Tavola A - Regime delle opere
- Tavola B - Regime delle aree
- Tavola C - Regime edilizio