

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT DENOMINATO  
“SERENO NORD – COMPARTO 2” AT E.3  
DI PROPRIETÀ DIECI GIORNATE s.r.l.**

**FRA**

PROPRIETÀ Dieci Giornate S.r.l.

**E**

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

**PREMESSO**

- che la Società Dieci Giornate s.r.l. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Flero, della superficie complessiva di mq 63.510, così identificate catastalmente:
  - foglio 231 (NCT), mappali n. 516, 517, 518, 519, 520 (ex mappale 4);
  - foglio 231 (NCT), mappali n. 521, 522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 547 e 548 (ex mappale 452);
  - foglio 231 (NCT), mappale 453;
  - foglio 231 (NCT), mappale 531, 532, 533, 534, 535, 551 e 552 (ex mappale 455);
  - foglio 231 (NCT), mappale 536, 537, 538, 549, 550 (ex mappale 457);
  - foglio 231 (NCEU), mappale n. 463;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina l’edificabilità dell’area attraverso l’Ambito di Trasformazione AT-E.3 SERENO NORD del Documento di Piano;

- che la scheda del documento di piano indica come obiettivi della trasformazione: la riqualificazione del paesaggio agricolo degradato; la rigenerazione urbana puntuale; la riqualificazione e la diversificazione dell'offerta dei servizi esistenti; il miglioramento della rete stradale e ciclopedonale esistente; la conservazione e ricostruzione della rete ecologica; il miglioramento dei gradi di biodiversità; miglioramento dell'efficienza energetica e la sostenibilità dell'intervento;
- che la SLP attribuita al comparto 2 è complessivamente pari a 8.000 mq, di cui 3.513,50 mq. di SLP di base e 4.486,50 mq. di SLP soggetta a qualità aggiuntiva;
- che le aree non sono assoggettate a vincoli;
- che la Società Dieci Giornate s.r.l., in qualità di proprietaria delle aree ha presentato in data 14.12.2018 con PG 237818 un'istanza di piano attuativo conforme alle previsioni di PGT per il comparto 2 dell'ambito di trasformazione AT-E.3 SERENO NORD;
- che il progetto prevede la realizzazione di una residenza sanitaria assistita per anziani dotata di massimo 120 camere, per l'80% singole, per 120 ospiti autosufficienti e non autosufficienti, con annesso centro diurno per malati di Alzheimer e ambulatori medici aperti al pubblico;
- che il Documento di Piano prescrive la stima del bilancio ecologico della trasformazione e la verifica di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica del piano attuativo;
- che con deliberazione di G.C. n. 116 del 27.2.2019 P.G. 50939 e successiva determina dirigenziale n. 628 del 22.3.2019, si è dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS per il Piano attuativo in oggetto;
- che con provvedimento P.G. n.0209487 del 30.9.2019 è stato emesso il decreto di non assoggettabilità alla V.A.S.;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 18.9.2019;
- che in data 26.9.2019 i rappresentanti dei settori comunali di Mobilità, Strade, Verde e Parchi, Edilizia, Trasformazione Urbanistica hanno valutato il piano attuativo in conferenza intersetoriale ed espresso il parere per quanto di loro competenza;

- che alcune aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono da acquisire tramite procedura espropriativa;
- che a tal fine è stato inviato agli interessati con note P.G. n. 102553 del 13.5.2020 e P.G. n. 123914 del 9.6.2020 l'avvio del procedimento ex art. 7 L.241/90 e s.m.i., diretto all'adozione del Piano Attuativo ed ex art 11 del DPR 327/2001 ai fini dell'acquisizione delle aree;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. 513 del 21.10.2020 ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola senza osservazioni con successiva deliberazione n. 634 del 09.12.2020;
- che i provvedimenti stessi inerenti il 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;
- che con Determinazione Dirigenziale n. XX del XXXX del Settore Pianificazione urbanistica e trasformazione urbana si è disposto, in esito alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere ivi previste, di aggiornare la presente convenzione negli importi risultanti dai computi di progetto, nonché nei riferimenti normativi al nuovo Codice dei Contratti pubblici di cui al D.Lgs. 36/2023;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Dieci Giornate S.r.l., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

### **ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA / SECONDARIA / AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA)**

#### **1A. Generalità**

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 e per le opere afferenti la Qualità Aggiuntiva 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 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 Contratti, 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 assumerà 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 D.Lgs. 36/2023.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà svolgersi in corso d'opera, a cura e spese a carico del soggetto attuatore stesso.

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.

#### 1B. Presa in carico delle aree da parte del settore Verde

La presa in carico delle aree verdi da parte del Settore Verde del Comune di Brescia potrà avvenire solo con la presentazione della seguente documentazione, salvo diverso accordo con il Settore medesimo in proporzione all'entità dell'intervento:

1. RILIEVO PLANOALTIMETRICO dell'area a verde (aiuola, giardino, parco, striscia), inquadrato nel sistema di riferimento regionale UTM-WGS 84 e sovrapponibile alla cartografia del Comune di Brescia, fornendo un disegno in formato Autocad in qualsiasi versione (dwg o dxf e dalla versione 14 alla 2008) che deve riportare tutti gli oggetti presenti nell'area secondo le specifiche conformi al piano di informatizzazione del Verde Pubblico del Comune di Brescia e descritto nelle prescrizioni del Capitolato Speciale d'Appalto che il Settore fornirà alla proprietà.

#### SPECIFICHE DI RILIEVO.

Il rilievo consiste nel riprodurre in scala su un disegno di Autocad i seguenti oggetti o superfici:

- Poligono chiuso comprendente tutti gli oggetti inseriti o modificati
- Il contorno di tutti i prati, scarpate, aree sterrate, orti, aree a corteccia con la specifica del tipo di contorno
- Il contorno di tutte le aree pavimentate (asfalto, cls, pietra, mattonelle, lastre, porfido e quant'altro).
- Il contorno delle aree a bosco (sono aree estese non i gruppi di alberi di un parco!)
- Il contorno di laghetti, canali, fontane di grandi dimensioni, piscine (filo d'acqua.)
- Il contorno delle aree a tappezzanti o cespugliate (tanti cespugli)
- La posizione puntuale di ogni albero
- La posizione puntuale di ogni cespuglio
- La posizione puntuale di ogni lampioncino, faro o lampioncino pedonale

- La posizione puntuale di ogni cestino
- Il contorno di ogni panchina
- Il contorno di ogni tombino
- Il contorno di ogni gioco
- Il contorno di ogni edificio/baracca/tettoia
- Il profilo di ogni siepe
- Il profilo di ogni recinzione. Impianto di irrigazione con pozzetti, tubi, irrigatori dinamici, statici e ale gocciolanti, punto di fornitura acqua e energia elettrica

Ogni singolo oggetto ha delle caratteristiche proprie e nella distinzione dei contorni e profili la suddivisione deve essere fatta con il LIVELLO: ogni oggetto ha un livello.

## 2. ELEMENTI PUNTUALI: CARATTERISTICA DI OGNI OGGETTO.

OGGETTI	LIVELLO DI AUTOCAD	TIPO
VERDE	VERDE	Poligono chiuso che rappresenta il perimetro dell'area rilevata.
ALBERI	ALBERI	simbolo con attributo per il diametro
CESPUGLI	CESPUGLI	simbolo
CESPUGLIATO	CESPUGLIATO	poligono chiuso
CESTINI	CESTINI	simbolo
EDIFICI	EDIFICI	poligono chiuso
SCALE	EDIFICI_SCALE	poligono chiuso i gradini su un livello diverso non edifici
FONTANE	FONTANE	Poligono chiuso
GIOCHI	GIOCHI_tipo di gioco	Poligono chiuso per tipo gioco
LAMPIONI	LAMPIONI_tipo lampione	Simbolo
MARCIAPIEDI	MARCIAPIEDI_materiale	Poligono chiuso per materiale
NICCHIE	NICCHIE	Simbolo
PANCHINE	PANCHINE_materiale	Poligono chiuso
PRATO	PRATO_tipologia	Poligono chiuso per tipologia
RECINZIONI	RECINZIONI	Linea aperta
SIEPI	SIEPI	Linea aperta in asse alla siepe
TOMBINI	TOMBINI	Poligono chiuso

Si specifica che i livelli tipo MARCIAPIEDE devono essere suddivisi in più livelli che hanno come radice MARCIAPIEDE\_ e seguiti dal nome del materiale di cui è composto il marciapiede.

Così vale per

- GIOCHI (altalena, scivolo, castello, donolo, ecc.)
- LAMPIONI (faro, stradale, arredo, pedonale)
- PANCHINE (legno, ferro, cls, pietra)

Per il PRATO sono da indicare tutte quelle aree verdi a prato con la suddivisione in termini geometrici, poligoni, in base al fatto se sono piane (PRATO) o in scarpata (PRATO\_SCARPATA) o sono orto (PRATO\_ORTO) oppure sterrate o a corteccce (PRATO\_STERRATO o PRATO\_CORTECCE).

La consegna dovrà avvenire in formato DWG di Autocad e cartaceo.

E' necessario che campiture, squadrature, legende e quant'altro al di fuori degli oggetti sopra indicato siano poste su livelli diversi.

Nel nome del disegno Autocad deve essere riportato l'indirizzo del parco, area, giardino rilevato.

## **ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **2.1 Generalità**

La Proprietà si 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.** in colore azzurro e grigio: parcheggio nord-ovest, come da progetto esecutivo agli atti degli uffici comunali;
- B.** in colore blu: parcheggio sud-ovest, posto internamente all'ambito, come da progetto esecutivo agli atti degli uffici comunali;
- C.** nei colori senape, verde chiaro, porpora e rosso:
  - intersezione a rotatoria su via Flero con realizzazione in lato est, di parcheggio a pettine e di percorso ciclopedonale in sede propria, come da progetto esecutivo agli atti degli uffici comunali;
  - ricollocazione della fermata dell'autobus urbano su via Flero e realizzazione del percorso pedonale come da progetto esecutivo agli atti degli uffici comunali;

Il progetto esecutivo delle opere, è stato presentato completo di verifica e validazione con P.G. n. 339137 del 14.10.2024 e integrato da ultimo con P.G. n. 194839 del 5.6.2025.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche (contraddistinte in colore senape sulla tavola B "regime delle aree" allegata alla

convenzione) necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Per le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo da acquisire mediante procedura espropriativa e individuate nell’“Allegato F - Piano Particellare di Esproprio (e in colore verde e porpora nella tavola B “regime delle aree” allegata alla convenzione) l’indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo stimato massimo di € 7.500,00.

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 applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, ad eccezione delle opere di cui al punto B, che saranno interamente a carico della Proprietà.

L’importo delle opere di cui ai punti A e C desunto dal progetto esecutivo agli atti pari a 997,389,48 € (di cui 12.773,33 € di oneri sicurezza non soggetti a ribasso) salvo esatta determinazione in esito all’approvazione del progetto esecutivo delle opere.

Come indicato nello schema di convenzione approvato dalla Giunta Comunale n. 634 del 9.12.2020, è stato applicato un ribasso del 15% rispetto agli importi delle opere di urbanizzazione previste al progetto pertanto il valore complessivo delle opere ammesse allo scomputo (meglio identificate A e C) è stimato, sulla base dei computi metrici estimativi di progetto esecutivo in € 849.697,06 al netto dell’I.V.A. [pari a (997,389,48 € - 12.773,33 €) x0,85 + 12.773,33 €].

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico della stessa Parte Privata.

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

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere avviate entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione o comunque dalla piena disponibilità delle aree comunali o dei soggetti terzi, e concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro 2 (due) anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, che, quindi, potrà esser depositata solo a seguito della dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

#### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,80‰ dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

### 2.2 Opere non di competenza comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione in quanto in capo a Aziende che gestiscono i singoli servizi.

#### Generalità:

La Proprietà 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 della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

#### Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

#### Scadenze

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione, delle opere di urbanizzazione, di cui al presente punto, funzionali ai medesimi.

#### Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

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

#### Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

### **ART. 3 – QUALITÀ AGGIUNTIVA**

L'Ambito di Trasformazione AT-E.3. SERENO NORD del Documento di Piano prevede che con la corresponsione di una somma a titolo di qualità aggiuntiva si consente di aggiungere alla SLP di base di mq. 3.513,50 una ulteriore SLP di mq. 4.486,50, che i proponenti intendono utilizzare.

Ai sensi degli artt. 43 e 46 delle N.T.A., la dotazione di qualità aggiuntiva sarà pari a € 431.134,70 secondo la formula:

$$DQa = SLP \times T \times K$$

Dove:

$$SLP = 4.486,50 \text{ mq}$$

T = oneri di urbanizzazione secondaria unitari dovuti in funzione della destinazione d'uso e del tipo di intervento= 20,80 €/mq

K = 4,62 (zona Chiesanuova, Villaggio Sereno, Fornaci) (cfr. allegato 1 alle NTA)

Ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A., in riferimento alla Qualità Aggiuntiva, una quota non inferiore al 50% del totale dovrà essere impiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali in attuazione del Progetto di Rete Ecologica e Rete Verde Comunale, mentre il 20 % del totale dovrà essere impiegato per opere da eseguirsi da parte del soggetto attuatore nella relativa unità di intervento.

Vista la natura delle opere proposte in conto qualità aggiuntiva, di cui al successivo art. 4, si ritiene che gli obblighi di cui sopra possano essere assolti mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla presente convenzione.

La differenza da versare, prima della stipula della presente convenzione, a titolo di qualità aggiuntiva ammonta a € 26.909,95, calcolata quale differenza sull'importo dovuto e quello delle opere, quest'ultimo come risultante dal progetto esecutivo agli atti del Comune.

## ART. 4 - OPERE AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA

### Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT e come previsto nella scheda dell'ambito di trasformazione E.3 del Documento di Piano, la Proprietà si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata Tav. A "regime delle opere" che fa parte integrante della presente convenzione:

- D.** formazione dell'area di mitigazione interna al comparto, come da progetto esecutivo agronomico agli atti (in colore verde scuro);
- E.** adeguamento della pista ciclopedinale esistente esterna al comparto, come da progetto esecutivo agli atti (in colore rosa).

Il progetto esecutivo delle opere è stato presentato completo di verifica e validazione prima della stipula della presente convenzione con PG n. 339137 del 14.10.2024 e integrato da ultimo con PG n. 194839 del 5.6.2025.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche (contraddistinte in colore rosa sulla tavola B "regime delle aree" allegata alla convenzione) necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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

### Modalità finanziarie

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato, sulla base dei computi metrici estimativi del progetto esecutivo depositato, in € 404.224,75 I.V.A. esclusa, salvo esatta determinazione in esito all'approvazione del progetto esecutivo delle opere.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Qualora, in virtù dello sconto offerto in sede di gara dalla ditta aggiudicataria, l'importo dei lavori fosse inferiore a quanto dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, la Proprietà si impegna

a realizzare opere ulteriori, in accordo con il Comune fino alla concorrenza dell'importo di € 404.224,75.

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

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere avviate entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione e concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro 1 (uno) anno dalla stipula della presente convenzione.

Le opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva di cui al presente punto dovranno essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, che, quindi, potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva di cui al presente punto.

#### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,80% dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

## **ART. 5 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO**

#### Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 2.743, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore arancio, rosso, azzurro e grigio sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- Foglio 231 mappali 519, 520, 521, 522, 528, 529, 532, 533, 534, 535, 536 e 538.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e disponibilità delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere stesse da

parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato 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.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di €/mq 2,36 ovvero valore complessivo di € 6.473,48 (2.743 x 2,36), è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c - del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695, trattandosi di area non edificabile.

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.

#### Costituzione di servitù di uso pubblico:

#### Generalità

All'interno del perimetro del P.A., è costituita servitù di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq 14.817 interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e afferenti la Qualità Aggiuntiva di cui ai precedenti articoli, così come individuata con apposito colore blu e verde scuro sull'allegato elaborato grafico Tav.

B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- Foglio 231 mappali 516, 518, 527, 531 e 537

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.

L'area individuata in colore blu, destinata a parcheggio pertinenziale, dovrà essere liberamente accessibile al pubblico.

L'eventuale chiusura notturna per motivi di sicurezza dovrà essere successivamente richiesta all'amministrazione comunale ed esplicitamente autorizzata.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

Sono a carico della 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, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

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

In bilancio tra il "valore ecologico" iniziale attribuibile all'area di intervento e il "valore ecologico" post trasformazione, determinati ai sensi dell'art. 38 delle NTA, porta alla determinazione di un valore ecologico positivo per mq 79.576,58 equivalenti.

Il preverdissemento, previsto dall' art. 31 delle N.T.A., sarà di tipo permanente e sarà realizzato sulla base di un progetto che prevede quattro fasi di realizzazione degli spazi verdi.

In primo luogo, verranno realizzati rispettivamente l'area arbustiva a ridosso dell'autostrada e i filari alberati in pioppo cipressino, sul lato ovest, e in carpino nero sul lato sud, allo scopo di realizzare un'immediata mitigazione visiva dei lavori di realizzazione del complesso.

Una volta realizzato il dosso, sarà realizzata sul fronte nord, a partire dalla sommità fino alla fascia di rispetto dell'elettrodotto, la piantumazione della fascia boscata.

In terzo luogo, verranno sistemati e seminati il prato fiorito nella fascia di rispetto dell'elettrodotto e il prato polifita a sud del dosso.

Entro il termine dei lavori di realizzazione della RSA sarà possibile procedere alla realizzazione del verde ornamentale ad ovest dell'edificio e quello terapeutico sul suo fronte est.

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

- 1) Ai sensi dell'art. 31 delle NTA la Proprietà si impegna a realizzare opere di preverdissemento sulle aree indicate nella tavola 1P del piano attuativo e nella relazione prodotta dalla proprietà, agli atti. Le opere dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipula della presente convenzione e entro la conclusione degli interventi edilizi privati.
- 2) Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente PGT sono state effettuate dalla Proprietà indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo.

In dettaglio con nota P.G. 332041/2021 del 02.12.2021 il responsabile dell'UdP Risanamento Ambientale e Bonifiche del Comune di Brescia ha rilevato che le aree a nord ed a ovest oggetto di cessione al Comune di Brescia rispettano i limiti della Tabella 1/B del D.Lgs 152/2060, nel rispetto dell'indicazione del responsabile del settore Tutela Ambientale e Protezione Civile in data 17.10.2018 (PG 197307) che aveva precisato *“per le aree a destinazione residenziale e di verde fruibile considerati come limiti le concentrazioni di soglia di contaminazione contenute nella tabella 1A dell'allegato 5 del titolo V parte IV del d.lgs. 152/2006, mentre per i parcheggi e le aree a verde di mitigazione il riferimento alle concentrazioni di soglia di contaminazione contenute nella tabella 1B della medesima normativa”*.

- 3) La proprietà si impegna, nella fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e nelle successive fasi di autorizzazione del progetto edilizio a dare adeguata soluzione alle criticità individuate durante la procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ed indicate nelle conclusioni della relazione propedeutica all'espressione del provvedimento di verifica.

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

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Tale somma è attualmente stimata in € 14.016,14 sulla base del progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali e verrà adeguata in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

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

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

La proprietà 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 della Proprietà e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

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

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

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità al Piano Attuativo approvato.

## **ART. 11 - TITOLI EDILIZI**

Dopo la stipula della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, gli inerenti permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

La Proprietà è edotta e accetta che ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, ai fini dell'agibilità degli interventi edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti.

Detta Segnalazione certificata potrà, quindi, essere depositata solo a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

#### **ART. 12 - VARIANTI**

È consentito alla Proprietà di apportare, in fase di esecuzione e senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

#### **ART. 13 - FIDEJUSSIONI**

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

- a. € 1.196.867,38 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria (opere A e C);
- b. € 485.068,70 a garanzia dell'esecuzione delle opere in conto Qualità Aggiuntiva;
- c. € 7.500,00 a garanzia dell'indennità di esproprio.

L'importo delle garanzie relative alle opere (punti a e b) è pari all'importo stimato delle stesse maggiorato del 20%.

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

- **a. e b.:** dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);
- **c.:** al termine della procedura espropriativa delle aree.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espresa 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 disporne 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 espresa 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. 14 - ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa presentazione di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui al precedente articolo "Fideiussioni".

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.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

Ferma restando la indivisibilità degli obblighi sopra riportati, qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità sulle aree cedute.

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scompterà 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 2° comma del presente articolo.

## **[ART. 15 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ**

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

## **[ART. 16 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

## **ART. 17 - 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. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica nell'ambito del presente contratto, 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.

## **ART. 19 - SPESE**

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