

(Variante al Piano attuativo via Bosio-via Conicchio)

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Paragrafo I - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli attuatori privati assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sulla tavola **Allegato A (regime delle opere)**, che fa parte integrante della presente convenzione:

- a) (colore grigio) sistemazione sede stradale via Bosio, compresa illuminazione pubblica
- b) (colore grigio rigato verticale) realizzazione parcheggi alberati e verde di arredo stradale lungo via Bosio
- c) (colore grigio a quadretti) formazione di marciapiedi, compresa illuminazione pubblica
- d) (colore grigio puntinato) formazione di una porzione di percorso pedonale su area da asservire ad uso pubblico.

le opere di cui alle lettere a, b e c sono realizzate per **1428,21 mq** su area già di proprietà comunale, per **819,58 mq** su area in cessione, il tutto, per una superficie totale di **2.247,79 mq e** per un importo complessivo stimato di **328.153,35 euro**.

le opere di cui alla lettera d sono realizzate su un' area da asservire ad uso pubblico della superficie di **5,26 mq**, per un costo stimato di **311,18 euro**.

La superficie totale interessata dalle opere di urbanizzazione primaria è: **2.253,05 mq**.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR 380/01.

Il costo di realizzazione delle opere di cui sopra, verrà scomputato dalla quota degli oneri di urbanizzazione primaria, come segue:

- il costo delle **opere primarie** da realizzare su aree in cessione o già **pubbliche** (di cui alle lettere a, b e c) verrà scomputato **per intero**, per un importo complessivo stimato di **328.153,35 euro** (al netto dello sconto del 15%), salvo esatta quantificazione desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili cui si riconoscerà uno sconto del 15%.
- il costo delle opere **primarie** da realizzare su aree **da asservire** all'uso pubblico (di cui alla lettera d), verrà scomputato **per i ¾ del** valore (fino ad un tetto massimo di 50 euro/mq), per un importo complessivo stimato di **233,38 euro** (al netto dello sconto del 15%), salvo esatta quantificazione desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili cui si riconoscerà uno sconto del 15%.

Ai fini IVA il valore dell'area ceduta è **pari a 2,36 euro/mq x 819,58 mq**, per un totale di **€1.934,21**

Paragrafo II - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli attuatori privati assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sulla tavola **Allegato A (regime delle opere)**, che fa parte integrante della presente convenzione:

- a) (colore grigio rigato orizzontale) realizzazione di parco urbano, sistemato a prato e prato alberato, con barriera vegetazionale lungo via Conicchio, completo di percorsi ciclo pedonali e di zone attrezzate con giochi, compresi impianti d'illuminazione.

- b) (colore grigio rigato obliquo) formazione di piazza in prolungamento di via Bosio, compresi verde di arredo e illuminazione pubblica
- c) (colore nero puntinato) formazione di piazze pedonali asservite ad uso pubblico

Tali opere sono da realizzare per **8.516,79 mq** su area in cessione, per **13,20 mq** su area già di proprietà comunale e per **802,74 mq** su area da asservire .

Il tutto per una superficie totale di **9.333,73 mq** e per un costo stimato di circa **€. 374.896,66 e così distinto**: il valore delle opere su aree pubbliche è stimato in 306.632,86 euro, quello su aree asservite è stimato in 68.264,10 euro.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra, è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR 380/01.

Il costo di realizzazione delle opere di cui sopra verrà scomputato dalla quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, come segue:

- il costo delle opere **secondarie** da realizzare su aree in cessione o già **pubbliche** verrà scomputato **per intero**, per un importo complessivo stimato di **306.632 euro** (al netto dello sconto del 15%), salvo esatta quantificazione desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili cui si riconoscerà uno sconto del 15%.
- il costo delle opere **secondarie** da realizzare su aree **da asservire** all'uso pubblico, verrà scomputato **per i ¾ del valore fino ad un tetto massimo di 50 euro/mq**, per un importo complessivo stimato di **40.187 euro** (al netto dello sconto del 15%), salvo esatta quantificazione desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili cui si riconoscerà uno sconto del 15%.

Totale scomputi: (306.632 + 40.187) euro = **346.819 euro**

Ai fini IVA il **valore dell'area ceduta** è pari a **2,31 euro/mq x 8516,79 mq, per un totale di € 19.673,78.**

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

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

Paragrafo III - CESSIONE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Cessione aree per urbanizzazioni primarie:

La Proprietà cede al Comune, senza alcun corrispettivo, salvo gli scomputi di cui al **paragrafo I**, l'area della superficie di **mq. 819,58** (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione), interessata da parte delle opere di urbanizzazione **primaria**, di cui al precedente **paragrafo I**, individuata con apposito colore **grigio scuro**, sull'elaborato grafico **allegato B**, che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area, del valore di **€ 1.934,21**, è distinta con i mappali 496 (parte), 498 (parte) e 499 del Foglio 5 N.C.T.

Cessione aree per urbanizzazioni secondarie:

La Proprietà cede al Comune, senza alcun corrispettivo, salvo gli scomputi di cui al **paragrafo II**, l'area della superficie di **mq. 8.516,79** (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione), interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria, di cui alle lettere a e b del precedente **paragrafo II**, individuata con apposito colore **grigio scuro rigato obliquo**, sull'elaborato grafico **allegato B**, che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area, del valore di **€ 19.671,96**, è distinta con il mappale **496** (parte), 497 (parte), 500 e 501 del Foglio 5 N.C.T.

Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

La Proprietà asserva all'uso pubblico, l'area della superficie complessiva di **mq 809**, di cui alla lettera d del precedente **paragrafo I**, e di cui alla lettera c del precedente paragrafo II, individuate rispettivamente con colore **nero a righe verticali e nero puntinato** sull'elaborato grafico **allegato B**, che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con il mappale **496** (parte) e **497** (parte) del Foglio 5 N.C.T.

Le opere saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico.

Compete alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia e l'illuminazione; competono pure la gestione e gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in **€ 21.606,17** e la costituzione di servitù di cui sopra sono da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze -Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

Paragrafo IV – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Durante la realizzazione delle opere previste dal presente piano attuativo dovrà essere previsto un sistema d'accesso al cantiere che non impatti con la viabilità interna al Villaggio Prealpino.

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

La relazione geologica di fattibilità allegata al piano attuativo non sostituisce gli approfondimenti sia di carattere sismico richiesti dalla delibera regionale D.G.R. n.8/7374 del 28.05.2008 sia di carattere geologico e geotecnico previsti dalla normativa tecnica nazionale (DM 14 gennaio 2008).

Paragrafo V - EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Tutti gli edifici previsti dal piano attuativo, così come individuati nell'Allegato C "Planivolumetrico e sezioni", la cui slp complessiva è pari a 5.562 mq, sono destinati alla vendita a prezzi convenzionati, da regolarsi secondo un successivo atto integrativo da stipulare ai sensi dell'art 17 e 18 del DPR 380/01 ed in conformità ai criteri definiti dall'Amministrazione Comunale, con i provvedimenti deliberati dal C.C. con N° 126 del 27 /07/2001 e N° 114 del 07/06/2004 e dalla G.C. con N° 422 del 13/04/2005.

Qualora gli edifici o loro parti destinati ad edilizia convenzionata non fossero ultimati entro dieci anni dalla stipulazione della presente convenzione sarà applicata una penale pari a € 0.18 per ogni giorno di ritardo e per mq. di SLP degli alloggi che a tale data risultassero incompleti secondo il capitolato descrittivo delle opere e delle finiture, o non venissero rispettate le condizioni di agibilità.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della proprietà, tra cui può essere compresa la mancata utenza degli alloggi.

Paragrafo VI CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli. Trattandosi di edilizia convenzionata non sarà dovuto il Contributo del costo di costruzione.

Paragrafo VII PROGETTI EDILIZI

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

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegare alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione comunale.

L'altezza utile massima degli edifici, calcolata come previsto dalle NTA vigenti, è fissata per ogni singolo edificio come da allegato grafico Allegato C che fa parte integrante della presente convenzione e con riferimento alla quota d'imposta dell'edificio.

edifici A: h max= 12,50 m, esclusi eventuali parapetti di coronamento

edifici B: h max= 6,20 m, esclusi eventuali parapetti di coronamento

Le altezze di cui sopra potranno aumentare solamente in ragione di un maggior spessore dei solai, attualmente considerati per cm. 50, finalizzato al contenimento dei consumi energetici ed all'isolamento termoacustico.

Salvo diversi accordi da stipulare con l'Amministrazione Comunale, gli spazi passanti e aperti nell'ambito dell'edificio (cortili asserviti all'uso pubblico) dovranno essere mantenuti tali, non sarà possibile chiuderli, anche saltuariamente, con elementi fissi, mobili, ciechi, trasparenti, ecc.

Ogni appartamento deve essere dotato di parcheggio pertinenziale (minimo 1 posto auto) vincolato all'unità residenziale; in sede di agibilità dovrà essere verificata la pertinenzialità tra singola unità e relativo posto auto numerato.

Paragrafo VIII PERMESSI DI COSTRUIRE

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione e dell'atto integrativo di cui all'art. 6, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, gli inerenti permessi di costruire nel rispetto delle norme di PGT e di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti. È comunque facoltà della proprietà presentare DIA.

FIDEJUSSIONI

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

- dell'importo di € **328.390,00** per le opere di urbanizzazione primaria
- dell'importo di € **346.820,00** per le opere di urbanizzazione secondaria

Tali garanzie, da presentare all'atto della stipula della presente convenzione, saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) e dopo la costituzione di servitù di aree a cui la garanzia si riferisce.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Elena Pivato