

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE E OBBLIGHI VARI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO  
BORGO GIARDINO AT B1- CONICCHIO  
AREA SITA IN VIA CONICCHIO – VIA BOSIO - VILLAGGIO PREALPINO DI  
PROPRIETÀ' LEONESSA SRL**

\* \* \* \* \*

## PREMESSO:

- che Leonessa srl con sede in Brescia, in Via Buffalora n° 54 C.F e P. IVA n° 03497580179 è proprietaria dell'area sita in Brescia – via Conicchio, via Bosio, Villaggio Prealpino - individuata con i mappali n° 496, 497, 498, 499, 500, 501, ex mappale n. 12 del foglio 5 NCT, della superficie di circa mq. 17.542,00;
- che il P.G.T. vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 57/19378 PG del 19.03.2012 e pubblicato sul BURL il 24.10.2012, include l'area all'interno del Documento di Piano, Ambito di Trasformazione B – Unità di intervento B.1 - Conicchio con specifiche indicazioni per l'uso del suolo;
- che l'area è gravata in tutto o in parte dai seguenti vincoli:
  - rischio idrogeologico molto elevato ZI;
  - ex L. 431/85 per la presenza del fiume Garza (art. 142, lett. c del D.L.vo 42/04);
  - classe di fattibilità geologica: "3d" per il settore centro-sud del lotto;
  - pericolosità sismica: "4Zb".
- che su istanza presentata nel 2006 da precedente proprietà, il Comune di Brescia ha adottato con delibera del C.C. n° 89/9872 P.G. del 20/04/2006 e successivamente approvato definitivamente con delibera del C.C. n° 184/31928 P.G. del 29/09/2006 il Piano Attuativo AT04 sito in Via Conicchio a Brescia, in variante al PRG ai sensi della L.23/97 e dell'art. 25 della L.R.12/05, individuando, all'interno del comparto, un'area da destinare a servizi assistenziali, per una slp pari a 1300 mq, in aggiunta a quelli previsti dal PRG per l'Area di Trasformazione in oggetto;
- che l'avviso di approvazione della variante al PRG è stato pubblicato sul Burl del 12.09.2007 e che la convenzione urbanistica del piano attuativo non è mai stata stipulata;
- che Leonessa S.r.l. ha presentato in data 06/03/09 una domanda, annotata al n. 11783 P.G. intesa ad ottenere l'approvazione del Piano attuativo in variante L. 23/97 dell'area sopra indicata, con caratteristiche diverse dal precedente;
- che tale piano attuativo è stato rispettivamente adottato in data 22/03/2010 con deliberazione del C.C. n. 51/3875 P.G. e approvato in data 12/7/2010 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 126/40442 P.G.;
- che, approvato il PGT da parte del Consiglio Comunale in data 19 marzo 2012 con deliberazione n. 57/19378 P.G. e pubblicato il 24/10/2012 BURL n. 43, Leonessa S.r.l. ha presentato, in data 9 marzo 2012 n. 19450 P.G, variante al piano attuativo approvato al fine di renderlo coerente con il nuovo strumento urbanistico;
- che su tale progetto la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 5/09/2013 e la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 12/09/2013;
-

- che con deliberazione della Giunta Comunale del .....n.....è stato adottato il piano di lottizzazione e che con deliberazione del.....n.....è stato approvato;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Leonessa S.r.l., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate, di seguito denominata Proprietà, e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue:

## **1) PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI, COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 comma 8, 32 comma 1 lett. g) e 57 comma 6 del D.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008, nonché alla Legge 24 marzo 2012 n°27 (conversione in legge del Decreto- legge 24 gennaio 2012 n°1).

I progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e degli Standards di qualità, meglio specificati nei successivi articoli, saranno oggetto di verifica e validazione ai sensi del DPR 207/2010.

La validazione dei suddetti progetti esecutivi, da effettuarsi in seguito all'esito dell'attività di verifica, è sottoscritta dal RUP della stazione appaltante (Proponente). I costi relativi alla verifica e validazione dei progetti posti a base di gara sono a carico della Proponente.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

Il soggetto titolare del progetto e appaltante i lavori inerenti le opere di urbanizzazione, ai sensi della L. 144/1999, art 1, c 5-6, dell'art 11 della L 3/2003 e della delibera del CIPE n 24 del 2004, per la funzionalità della rete di monitoraggio degli investimenti pubblici, è tenuto a richiedere direttamente al CIPE il CUP ( codice unico di progetto) con le modalità previste dal CIPE stesso. Tale codice dovrà essere comunicato a questa Amministrazione comunale – Settore Urbanistica – prima dell'espletamento delle relative procedure di aggiudicazione dei lavori.

Ai sensi del comunicato dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori Servizi e Forniture – AVCP - del 21/07/2010 sia committente che Pubblica Amministrazione sono tenuti ad effettuare comunicazione all'Autorità stessa sui dati identificativi dei soggetti titolari ai fini dell'effettuazione delle opere di urbanizzazione.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali pertanto dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico della Proprietà.

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso; il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici

## **2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **2.1**

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale Allegato A scala 1:1000 che fa parte integrante della presente convenzione:

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

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Le opere relative alla illuminazione pubblica saranno realizzate da a.2.a S.p.A. a spese della Proprietà.

### Progetto, lavori, collaudo.

Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 – 32 e 57 del D.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico della Proprietà.

#### 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 alle lettere a, b, c è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire per un importo complessivo stimato in € 328.153,35 (al netto dello sconto del 15%) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario delle opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore scomputabile di parte delle opere di cui al punto d) da realizzare su area asservita all'uso pubblico, è stimato in € 233,38 (pari al minor valore fra i  $\frac{3}{4}$  del valore e un tetto massimo di €50/mq) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario delle opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

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

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

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

#### Scadenze

Le opere relative al punto 2.1) devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre anni 3 (tre) dalla data di stipula del presente atto.

Se entro anni 1 (uno), dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della proprietà), la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

#### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari a 0,25‰ dell'importo delle opere.

#### Regime delle opere

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente punto, vengono in parte cedute al Comune di Brescia e in parte asservite all'uso pubblico secondo le modalità di cui al successivo capitolo " CESSIONE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO ".

Con la presa in carico delle opere realizzate su aree cedute, verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo, come da successivo articolo " Cessione e costituzione di servitù di uso pubblico ".

#### 2.2) Opere di competenza non comunale

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

#### Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare a proprie spese le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono. La rete gas viene esclusa in quanto il lottizzante intende installare solo piastre ad induzione.

Le opere di massima consistono 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  
I - 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 tutte le opere necessarie al corretto funzionamento e 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.

Le cabine ed i locali in genere necessari agli impianti e costruiti dalla Proprietà, saranno dati in uso alle Aziende suddette con modalità da definirsi tra la Proprietà e le Aziende stesse.

#### Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici.

#### Regime delle opere

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

Le cabine elettriche, (opere murarie) saranno cedute in uso alle società interessate all'erogazione dei servizi mediante apposito contratto da stipulare con le Società 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.

### **3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Allegato A scala 1:1000 che fa parte integrante della presente convenzione:

- a) colore grigio rigato orizzontale: formazione parco compresi illuminazione e percorsi pedonali
- b) colore grigio rigato obliquo: area a piazza pedonale in prolungamento di via Bosio compresa illuminazione e verde di arredo;
- c) colore nero puntinato: piazza pedonale asservita all'uso pubblico

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Le opere relative alla illuminazione pubblica saranno realizzate da a.2.a. S.p.A. a spese della Proprietà.

#### Progetto, lavori, collaudo.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 – 32 e 57 del D.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico della Proprietà.

#### 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 per un importo complessivo stimato in € 346.819,00 (al netto dello sconto del 15%) così determinato:

- Il valore scomputabile delle opere di parte del punto a) e delle opere di cui al punto b) è stimato in € 306.632 salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.
- Il valore scomputabile di parte delle opere di cui al punto c), da realizzare su area asservita all'uso pubblico, è stimato in € 40.187 (pari al minor valore fra i  $\frac{3}{4}$  del valore e un tetto massimo di €50/mq) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario delle opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia –

Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

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

### Scadenze

Le opere relative al punto 3) devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre anni 5 (cinque) dalla data di stipula del presente atto.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari a 0,25‰ dell'importo delle opere.

### Regime delle opere

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente punto, vengono in parte cedute e in parte asservite al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO".

Con la presa in carico delle opere realizzate su aree cedute viene trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo, come da successivo articolo " Cessione Aree e Costituzione di Servitù di uso pubblico".

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

### 4.1. Cessione aree

La Proprietà cede al Comune, senza alcun corrispettivo, 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 art. 2.1. individuata con apposito colore grigio scuro sull'allegato elaborato grafico Allegato B in scala 1:1000 che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mapp. 496 parte, 498 parte e 499 del Foglio 5 N.C.T.

La Proprietà cede al Comune, senza alcun corrispettivo, 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 al precedente art. 3 lett. a), e lett. b), individuata con apposito grigio scuro rigato obliquo sull'allegato elaborato grafico Allegato B in scala 1:1000 che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mapp. 496 parte, 497 parte, 500 e 501 del Foglio 5 N.C.T.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese della Proprietà, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici Comunali prima della stipula della convenzione.

La Proprietà provvede alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cessione, che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante.

Le aree sono 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.

Il possesso di tali aree resta alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà.

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

La Proprietà asserva all'uso pubblico, l'area della superficie complessiva di mq. 809,00 interessata dalle opere di cui al punto 2.1. lett. d) e punto 3 lett. c) individuate rispettivamente con colore nero rigato verticale la prima e nero puntinato la seconda sull'allegata planimetria Allegato B che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con il mapp. 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.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 21.607,99 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

### **5) 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).

## **6) RIMBORSO SPESE**

Contestualmente alla stipulazione della convenzione urbanistica la Proprietà verserà una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12.01.2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà definita in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del presente piano attuativo.

## **7) 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.

## **8) 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.

## **9) 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 allegate 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.

## **10) PERMESSI DI COSTRUIRE**

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione e dell'atto integrativo di cui all'art. 7, 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.

## **11) BENEFICI FISCALI**

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

## **12) VARIANTI**

### **12.1**

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

### **12.2**

Con il provvedimento di approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà definito più precisamente sia il controvalore delle opere medesime, sulla base del computo metrico estimativo definitivo, sia l'esatta superficie delle aree da cedere al Comune, a seguito della prevista redazione dei tipi di frazionamenti a cura della Proprietà)

## **13) REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA**

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità rilevante fra la descrizione di rilievo o la situazione di progetto e la reale configurazione dei luoghi, dovrà essere presentato progetto di variante di piano urbanistico attuativo.

## **14) FIDEJUSSIONE**

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 ):

- € 328.390,00 per le opere di urbanizzazione primaria relative al punto n. 2.1;

- € 346.820,00 per le opere di urbanizzazione secondaria relative al punto n. 3;

da presentare all'atto della stipula della presente convenzione. Tali garanzie 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 obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

## **16) ALIENAZIONE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fidejussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art. 14.

Il trasferimento di obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

L'atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale presentazione della fidejussione.

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

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

In caso di esecuzione frazionata dell'immobile l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per il valore delle relative aree in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati.

#### **17) TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE**

La proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente piano attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

#### **18) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

#### **19) SPESE**

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