

29.05.2014

* * * * *

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI OBBLIGHI VARI RELATIVI AL
PLANIVOLUMETRICO PER L'AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL
COMPLESSO SITO TRA VIA FLERO, VIA CORSICA E VIA PILASTRONI DI
PROPRIETÀ' PROVINCIA LOMBARDO VENETA - ORDINE OSPEDALIERO
S. GIOVANNI DI DIO – FATEBENEFRAELLI**

* * * * *

PREMESSO:

- che la Provincia Lombardo Veneta - Ordine Ospedaliero S. Giovanni di Dio – Fatebenefratelli - I.R.C.C.S. - con sede in via San Vittore n. 12 – 20123 Milano - P. IVA 01647730157, è proprietaria dell'area individuata con i mappali n.ri 6, 47, 140, 186 e 190 del Foglio 202 NCT, della superficie di mq. 122.714,00 circa;
- che secondo il P.G.T. vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 57/19378 P.G. del 19.03.2012 e pubblicato sul BURL il 24.10.2012, l'area è classificata nell'ambito del Piano dei Servizi come Servizi Sanitari Ospedalieri (SH);
- che la Provincia Lombardo Veneta - Ordine Ospedaliero S. Giovanni di Dio – Fatebenefratelli ha presentato in data 05.07.2011 una domanda, annotata al n. 53281 intesa ad ottenere l'approvazione del Planivolumetrico dell'area sopra indicata;
- che su tale progetto hanno espresso parere favorevole la Commissione Paesaggio e la Commissione Edilizia rispettivamente in data 22.05.2013 e in data 27.08.2013;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante della presente convenzione, tra la Provincia Lombardo Veneta - Ordine Ospedaliero S. Giovanni di Dio – Fatebenefratelli, 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 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 e Secondaria, meglio specificati nei successivi articoli, saranno oggetto di verifica e validazione ai sensi del DPR 207/2010. L'attività di verifica dei suddetti progetti esecutivi sarà effettuata da un tecnico indicato dall'Amministrazione comunale.

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

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate sulle allegate Tavole PA014, PA015, PA016, PA017, PA018, PA019 e PA020 che fanno parte integrante della presente convenzione:

a – ampliamento marciapiede e realizzazione di fascia verde a protezione del percorso pedonale

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali.

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 stipula della presente convenzione urbanistica.

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 365.596,76 salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario 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.

Scadenze

Le opere sopra descritte dovranno essere avviate contestualmente al ritiro del primo permesso di costruire per la realizzazione di interventi interni al comparto e comunque non oltre 7 (sette) anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere dovranno comunque essere terminate entro 1 (uno) anno dal loro inizio.

Le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese del lottizzante.

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 cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREE". Con la presa in carico delle opere 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 ".

3) CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

La Proprietà si impegna a cedere gratuitamente al Comune prima dell'approvazione del certificato di collaudo e della presa in carico delle opere da parte del Comune, l'area della superficie di mq. 1.321,64 (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione) - interessata dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente punto 2), individuata con apposito tratteggio di colore rosso sull'allegata Tav. PA016 - aree a cessione in scala 1:1000 che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mappali n.ri 6parte, 34parte, 190parte e 195parte del Foglio n. 202 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 dell'atto di cessione.

La Proprietà provvederà inoltre alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cessione.

Le aree verranno 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 in € 3.052,99 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 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.

4) RIMBORSO SPESE

Contestualmente alla stipula della convenzione 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 planivolumetrico.

5) 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).

6) PROGETTI EDILIZI

Gli interventi potranno essere richiesti sia in modo unitario che per unità di intervento e dovranno rispettare le norme di attuazione in vigore al momento della presentazione dei relativi Permessi di Costruire.

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

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

7) PERMESSI DI COSTRUIRE

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà – gli inerenti permessi di costruire, nel rispetto delle norme di P.G.T. e di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti.

8) BENEFICI FISCALI

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree di cui alla presente convenzione, sono fatte in esecuzione del Piano di Gestione del Territorio.

9) VARIANTI

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 planivolumetrico, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

10) NORMATIVA PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti per i quali non è specificatamente prevista la demolizione dal presente planivolumetrico, sono possibili, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria, operazioni di ristrutturazione nell'ambito delle attuali destinazioni.

11) 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.

12) FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire , garanzie mediante fidejussioni bancarie o altre polizze assicurative (rilasciate ai sensi di Legge) dell'importo di:

- € 365.600,00 per le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 2);
- € 105.700,00 per la cessione dell'area di cui al punto 3).

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo il collaudo delle opere e dopo la cessione delle aree cui le garanzie si riferiscono.

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.

13) 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. 12.

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 in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati.

14) 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 Planivolumetrico; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

15) 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.

16) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione - 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.