

## GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 431

- 20.7.2016

P.G. n. 118114

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Modifica dello schema di convenzione urbanistica afferente il piano attuativo per la valorizzazione di due cave poste a sud-est del centro abitato di Brescia (Ateg 20 e Ateg 23) in variante al P.G.T. vigente - aree site in via Cerca e via Bose di proprietà Gruppo Faustini S.p.A. (ora Profacta).

La Giunta Comunale

Premesso che il Consiglio comunale con deliberazione n. 102 del 26.6.2015 ha controdedotto alle osservazioni e approvato il piano attuativo per la valorizzazione di due cave poste a sud-est del centro abitato di Brescia (Ateg 20 e Ateg 23) in variante al P.G.T. vigente - aree site in via Cerca e via Bose di proprietà Gruppo Faustini S.p.A. (ora Profacta);

Riscontrato:

- che con atto di fusione per incorporazione notaio Garrioni n. 65943 Rep. del 17.12.2014 la società Gruppo Faustini SpA si è fusa nella società Profacta SpA;
- che, in considerazione della preesistente peculiare destinazione produttiva, la stipula della convenzione urbanistica in sede di approvazione del piano attuativo è stata subordinata all'effettuazione della caratterizzazione mediante indagine preliminare ambientale, con modalità di analisi ed esecuzione indicate dall'Amministrazione comunale, condotta in contraddittorio tra le parti e con costi a carico della Proprietà, al fine di verificare l'idoneità all'utilizzo futuro delle aree in cessione, così come indicate dalle previsioni di utilizzo da parte del Comune;
- che tali analisi ambientali si sono concluse come da comunicazione della Proprietà in data 3.5.2016 P.G. 69498 e che con nota successiva P.G. 103476 del 30.6.2016 la Proprietà ha comunicato il piano operativo di rimozione rifiuti osservato con nota P.G. 104246 dell'1.7.2016 da parte del Settore Protezione Ambientale e Protezione Civile;

- che, quindi, la convenzione non è stata ancora stipulata;
- che nel frattempo sono in consegna i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione afferenti alla qualità aggiuntiva, anch'essi da presentare prima della stipula, e che negli stessi sono stati definiti in maniera più puntuale i mq, i mappali in cessione e la superficie minima di terraferma da realizzare con il progetto relativo alla qualità aggiuntiva;

Dato atto:

- che tale slittamento dei tempi rende necessario uno slittamento anche delle scadenze previste dallo schema di convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e che le nuove scadenze sono quelle previste dal cronoprogramma allegato allo schema di convenzione modificato, che con il presente provvedimento si va ad approvare;
- che la fine dell'attività estrattiva, in conformità alla proroga della Provincia, viene collegata alla stipula della convenzione urbanistica per la sola ATEg 23, mentre per l'ATEg 20 è cessata al 30.6.2016;

Rilevato che successivamente alla data di sottoscrizione della convenzione e senza soluzione di continuità, purché sempre in conformità alle autorizzazioni di cava vigenti e delle loro varianti, ancorché nelle more della approvazione dei progetti esecutivi degli interventi previsti dal piano attuativo, la Proprietà potrà:

- 1) lavorare e commercializzare il materiale mercantile a suo tempo già scavato, presente sulle aree di cava, e per il quale, alla data di stipula della convenzione, sono già stati corrisposti gli oneri di cui all'articolo 15, comma 1, lett. a) della L.R. 14/98;
- 2) intraprendere e condurre ogni attività funzionale al recupero delle cave in conformità ai progetti presentati e nel rispetto degli elaborati allegati alla convenzione con la seguente denominazione: "Cava nord confronto dei ripristini ambientali " e Cava sud confronto dei ripristini ambientali";

Il materiale eccedente proveniente da tali sistemazioni e quantificato negli elaborati sopra indicati, rimarrà a disposizione della Proprietà la quale potrà lavorarlo e commercializzarlo con relativa corresponsione degli oneri di escavazione di cui all'articolo 35, comma 3 della L.R. 14/98;

Ritenuto di approvare le modifiche alla convenzione che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che variano anche le tavole A-B-C-D-allegate alla convenzione in sede di approvazione del piano attuativo in quanto:

- sono stati aggiornati i valori relativamente alle escavazioni fatte e da fare;
- è stata aggiunta la cessione del mappale n. 162 del foglio NCT n. 265 in corrispondenza dell'ex impianto per una superficie di mq. 2.089;

Riscontrato, che il Comune acquisirà ora mq. 217.351 di acqua e mq. 323.947 di terraferma cui si aggiungono mq. 2.089 del mappale 162 per complessivi mq. 543.387, quindi, complessivamente e rispetto alla convenzione approvata, con una minor cessione per mq. 4.127 (meno acqua per mq. 2.485 e meno terraferma per mq. 1.642);

Rilevato che la modifica proposta non comporta variante al piano attuativo approvato;

Dato atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti positivi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni nella L. 213/2012 in quanto i valori economici sono pressoché invariati rispetto alla convenzione precedente poiché alla minor cessione corrisponde un aumento dei diritti di escavazione essendo stata prorogata l'escavazione dell'ATEg 23 al momento della stipula della convenzione e comunque entro e non oltre il 31.7.2016;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 19.7.2016 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 20.7.2016 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 97/2016 sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per la necessità di

addivenire nel più breve tempo possibile alla formalizzazione degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la modifica allo schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione, relativa al piano attuativo per la valorizzazione di due cave poste a sud-est del centro abitato di Brescia (Ateg 20 e Ateg 23) in variante al P.G.T. vigente - aree site in via Cerca e via Bose di proprietà Gruppo Faustini S.p.A. (ora Profacta);
- b) di prendere atto che la fine dell'attività estrattiva, in conformità alla proroga della Provincia, viene collegata alla stipula della convenzione urbanistica per la sola ATEg 23, comunque entro e non oltre il 31.7.2016, mentre per l'ATEg 20 è cessata al 30.6.2016;
- c) di prendere atto che le scadenze per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo schema di convenzione sono quelle previste dal cronoprogramma allegato allo schema di convenzione modificato che con il presente provvedimento si va ad approvare;
- d) di dare atto che successivamente alla data di sottoscrizione della convenzione e senza soluzione di continuità, purché sempre in conformità alle autorizzazioni di cava vigenti e delle loro varianti, ancorché nelle more della approvazione dei progetti esecutivi degli interventi previsti dal piano attuativo, la Proprietà potrà:
  - lavorare e commercializzare il materiale mercantile a suo tempo già scavato, presente sulle aree di cava, e per il quale, alla data di stipula della convenzione, sono già stati corrisposti gli oneri di cui all'articolo 15, comma 1, lett. a) della L.R. 14/98;
  - intraprendere e condurre ogni attività funzionale al recupero delle cave in conformità ai progetti presentati e nel rispetto degli elaborati allegati alla convenzione con la seguente denominazione :  
"Cava nord confronto dei ripristini ambientali " e  
Cava sud confronto dei ripristini ambientali",  
Il materiale eccedente proveniente da tali sistemazioni e quantificato negli elaborati sopra indicati, rimarrà a disposizione della proprietà la quale potrà lavorarlo

e commercializzarlo con relativa corresponsione degli oneri di escavazione di cui all'articolo 35, comma 3 della L.R. 14/98;

- e) di dare atto che variano anche le tavole A-B-C-D allegate alla convenzione in sede di approvazione del piano attuativo in quanto sono stati aggiornati i valori relativamente alle escavazioni fatte e da fare e che, quindi, tali nuove tavole vengono approvate;
- f) di dare atto, altresì, che il Comune acquisirà ora mq. 217.351 di acqua e mq. 323.947 di terraferma cui si aggiungono mq. 2.089 del mappale 162 per complessivi mq. 543.387, quindi, complessivamente e rispetto alla convenzione approvata, con una minor cessione per mq. 4.127 (meno acqua per mq. 2.485 e meno terraferma per mq. 1.642);
- g) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 97/2016 sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente;
- h) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- i) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

mf\*

**[SCHEMA DI] CONVENZIONE EMENDATO  
RELATIVO AL  
"PIANO ATTUATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA  
DELLE CAVE DI VIA BOSE E DI VIA CERCA"**

Tra PROFACTA S.p.A. (P.I. 00408510220), con sede in Trento, via Herrsching, 24 Frazione Ravina, in persona del legale rappresentante *pro tempore* (di seguito anche solo Operatore o Proprietà)

e

COMUNE DI BRESCIA (P.I. 00761890177), con sede in Brescia, in persona del Responsabile del Settore Urbanistica Arch Gianpiero Ribolla (di seguito, anche solo Comune o Amministrazione Comunale, e unitamente all'Operatore, le Parti)

**PREMESSO**

- che il Gruppo Faustini S.p.A. dante causa dell'Operatore, con istanza depositata in data 13 gennaio 2014 al n. 2291 di P.G., ha presentato al Comune di Brescia una proposta di pianificazione attuativa, chiedendo l'approvazione del "*Piano Attuativo per la riqualificazione urbanistica della cave di Via Bose e di Via Cerca*" (di seguito, solo Proposta di Piano Attuativo);
  - che la Proposta di Piano Attuativo è stata presentata, in variante all'allora vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Brescia (di seguito, solo PGT), ed interessa un vasto compendio estrattivo in dismissione, il quale si sviluppa in due siti distinti comparti, uno a nord, formato dai terreni corrispondenti con le aree ricomprese nell'ambito estrattivo denominato ATEg23 del Piano Cave Provinciale (di seguito, Comparto A) e uno a sud della Tangenziale e Autostrada formato dai terreni corrispondenti con le aree ricomprese nell'ambito estrattivo denominato ATEg20 del Piano Cave Provinciale (di seguito, Comparto B);
  - che la Proposta di Piano Attuativo coinvolge soltanto una porzione del più ampio ambito denominato "S.1.1." a suo tempo individuato dall'allora vigente PGT;
  - che, trattandosi di Proposta di Piano Attuativo da approvarsi in variante all'allora vigente PGT, con deliberazione della Giunta comunale n. 106/35155 P.G. in data 12.03.2014, si è dato avvio dell'*iter* di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il cui procedimento si è concluso con l'espressione di Parere Motivato Favorevole, in data 29 settembre 2014, e la Dichiarazione di Sintesi in data 4.12.2014;
  - che, dopo l'espressione del Parere Motivato Favorevole, l'Operatore, in data 13 gennaio 2015, ha depositato un aggiornamento della documentazione della Proposta di Piano Attuativo;
  - che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 18 del 30.01.2015 ha dato impulso al procedimento per l'adozione e approvazione della Proposta di Piano Attuativo;
  - che, sulla Proposta di Piano Attuativo, la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del \*\*\*;
  - che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 102 del 26.06.2015, ha deliberato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed a quindi definitivamente approvato il "*Piano Attuativo per la riqualificazione urbanistica della cave di Via Bose e di Via Cerca*" (di seguito, solo Piano Attuativo);
  - che dopo l'approvazione del Piano Attuativo, Profacta S.p.A. è subentrata al Gruppo Faustini S.p.A.
- che il Piano Attuativo catastalmente coinvolge i seguenti mappali:
- per il Comparto A:
    - foglio NCT 241 mappali n. 6, 7, 12, 14, 15, 16, 26, 28, 31, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48 e foglio NCT 265 mappali n. 157, 161, 162, 163;

- per il Comparto B:

foglio NCT n. 278 mappali n. 7, 9, 10, 33, 35, 36, 43, 60, 61, 72, 82, 83, 84, 97, 98, 100, 102, 104, 106, 126, 127, 129, 132, 146, 148, 150 e foglio NCT n. 279 mappali n. 1, 2, 3, 6, 17, 19, 31, 43, 45, 52, 57.

- che in entrambi compartimenti sono presenti laghi di cava;
- che il Piano Attuativo si estende per una Superficie Territoriale (ST) di circa mq. 677.130;
- che il Comparto B è parzialmente interessato da vincoli dal PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico e nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica entrambi i compartimenti si collocano in "classe di sensibilità paesaggistica 4 - elevata";
- che l'attività di cava sulle aree, di cui il Piano Attuativo prevede la riqualificazione urbanistica, è ancora in corso di svolgimento, sulla scorta di autorizzazioni della Provincia di Brescia, rilasciate previo convenzionamento, in conformità al disposto dell'art. 15 della L.R. 14/98, con il Comune di Brescia, sulla scorta delle seguenti convenzioni:
  - per l'ATEg20: convenzione approvata con delibera di Giunta n. 580 del 21.10.2014;
  - per l'ATEg23: convenzione approvata con delibera di Giunta C. n. 691 del 04.08.2008 n. 36592 P.G. N. 46 Rep.;

i cui impegni vengono integrati, ove occorrendo anche in deroga (comunque nel rispetto della normativa di settore) nei termini previsti con la stipula della presente convenzione, tenuto conto di quanto previsto dai progetti esecutivi già depositati in attuazione delle obbligazioni assunte con la stipula della presente convenzione;

- che il Piano Attuativo è attuato per quattro distinti sottocompartimenti, individuati nelle tavole allegate come "Unità Minime di Intervento" ovvero UMI e precisamente:

**UMI 1** - costituita dall'area di cava (ricompresa nell'ambito estrattivo ATEg23), situata ad ovest di Via Serenissima, con accesso da via Cerca, e da altre aree ricomprese nell'ATEg20, con l'esclusione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata (UMI 3a e UMI 3b) e all'edificazione dei fabbricati aventi destinazione socio assistenziale (UMI2); le aree dell'UMI 1, dopo l'ultimazione dell'attività estrattiva saranno cedute all'Amministrazione Comunale per essere adibite, con intervento a carico dell'Operatore, a parco pubblico di stampo naturalistico attraversato da percorsi pedonali e ciclabili e dotato di aree per la sosta, il tutto secondo quanto previsto dal progetto esecutivo redatto dall'operatore;

- 1) **UMI 2** - da destinarsi, dopo l'ultimazione dell'attività estrattiva dell'ATEg20, all'edificazione privata per la realizzazione di mq. 12.000 di slp, con destinazione socio assistenziale in un unico edificio ovvero in blocchi distinti per funzioni; L'ambito prescelto per concentrare gran parte della slp, al momento della stipulazione della presente convenzione, risulta occupato dagli impianti di cava per e la produzione di materiale bituminoso che verranno dismessi. In luogo di questi impianti al termine di un declivio formatosi con l'accumulo del materiale di cava o con terre e rocce provenienti da scavi e a ridosso dello specchio d'acqua verrà collocato un fabbricato avente destinazione socio-assistenziale, ed accanto a quest'ultimo (mq. 9000), si ipotizzano ulteriori blocchi di SLP residenziale di stretta pertinenza alla destinazione socio-assistenziale (mq. 3000);

il complesso sarà accessibile da Via Bose;

- 2) **UMI 3a e 3b** - ambiti di competenza privata situati il primo in posizione limitrofa al lago di cava ricompresa nell'ATEg20 con ingresso da via Bose e da Via dei Santi, il secondo all'ingresso da est dell'ATEg23 da Via Serenissima; in entrambe le UMI, si prevede la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti legittimamente edificati e non vincolati alla attività estrattiva in dismissione;

- con riguardo alla UMI 3a, si prevede la possibilità di operare con un intervento di ristrutturazione con ricomposizione volumetrica degli edifici esistenti ed ampliamento di mq. 1000 di SLP con destinazione residenziale e terziaria;
- con riferimento alla UMI 3b, si prevede la realizzazione mediante ricomposizione dei volumi esistenti di funzioni ricreative/ricettive, attrezzature sportive e di servizio di competenza privata e la cessione al comune di un edificio con destinazione a servizio per il parco;

il tutto come previsto dalla progettazione agli atti e ferma restando la facoltà prevista dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005;

- che, in definitiva, il Piano Attuativo a fronte di una ST di circa mq.677.130, prevede:

- la cessione al Comune di aree per una superficie di mq 543.544, oltre a quella oggetto di precedente accordo di cessione all'interno del Piano Attuativo di superficie pari a 38.948 mq;
- una superficie fondiaria pari a mq. 94.638 per la realizzazione degli interventi di edilizia privata;
- la realizzazione di interventi di edilizia privata, meglio definiti dalle tavole di progetto al Piano Attuativo, che prevedono lo sviluppo di nuova SLP pari a mq. 13.000, nonché il recupero di SLP esistente pari a 5.175 mq, così come meglio ridefinito:
  - relativamente alla UMI 2: mq. 12.000,00 a destinazione socio-assistenziale e servizi annessi di nuova costruzione;
  - relativamente alla UMI 3a: mq. 1.000 di nuova costruzione + 2.633 mq di SLP esistente;
  - relativamente alla UMI 3b: mq 2.542 di SLP esistente;
- la realizzazione di opere da cedersi all'Amministrazione Comunale, anch'esse descritte dalle tavole di progetto allegata al Piano Attuativo e di seguito distinte in:
  - Opere di Urbanizzazione Primaria ed Opere di Urbanizzazione Secondaria, il cui valore complessivo è portato a scomputo su quanto complessivamente dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per gli interventi di edilizia privata; interventi definiti di c.d. Qualità Aggiuntiva;
- la cessione di una porzione di fabbricato esistente di circa 300 mq.

Il tutto secondo quanto previsto e meglio precisato dalla progettazione esecutiva già agli atti dell'amministrazione.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la società Profacta S.p.A., 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 DA CEDERSI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

#### Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del d.l. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla



legge 214/2011, sono a carico dell'Operatore e suoi aventi causa, secondo quanto previsto dall'articolo 36, comma 4, del d.lgs. 50/2016.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dall'Operatore in conformità all'art 36, comma terzo, del d.lgs. 50/2016, nel rispetto della soglia europea per gli appalti pubblici.

Le opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva sono a carico dell'Operatore e non trova applicazione il d.lgs. 50/2016, stante il disposto dell'articolo 20 del citato decreto.

I progetti definitivi o quelli esecutivi, delle opere oggetto del presente articolo, saranno oggetto di verifica. I progetti definitivi o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi del D.P.R. 207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, ancorché con costi a carico dell'Operatore.

La validazione dei progetti delle Opere di Urbanizzazione secondaria sottoposti alle procedure selettive in conformità all'art. 36, comma terzo, del d.lgs. 50/2016, da effettuarsi in seguito all'esito dell'attività di verifica, è sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dall'Operatore, che se ne assume pertanto i relativi costi.

L'Operatore 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 copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori relativi alle opere oggetto del presente articolo 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 e che, ove occorrendo, potrà avvenire per stralci funzionali, sarà eseguito a cura di un tecnico, in possesso di idonei requisiti, nominato dal Comune, con oneri a carico dell'Operatore.

-2-

## **OPERE AFFERENTIALLA QUALITA' AGGIUNTIVA**

### Generalità

L'Operatore s'impegna a realizzare l'opera evidenziata con apposito colore verde sulla allegata planimetria generale Tav. A – Regime delle Opere 1<sup>a</sup> (che fa parte integrante della presente convenzione), consistente nella formazione di parco su aree in cessione, come da progetto preliminare già agli atti degli Uffici Comunali al momento dell'avvio dell'iter di adozione della Proposta di Piano Attuativo e progetto definitivo presentato prima della approvazione del Piano Attuativo.

Il progetto e la corrispondente esecuzione delle opere deve realizzare una superficie minima di terraferma (esclusa la porzione di scarpata sottoposta alla variazione altimetrica dell'acqua) pari a circa:

- mq.146.126 per le opere da eseguirsi nel Comparto A;
- mq.52.535 per le opere da eseguirsi nel Comparto B;

come da progettazione esecutiva agli atti.

Il rispetto del predetto dato quantitativo sarà verificato in contraddittorio tra l'Operatore ed il Comune al momento dell'ultimazione delle opere. La verifica positiva di tale dato, effettuato in contraddittorio tra le parti al momento dell'ultimazione dei lavori, esonererà l'Operatore da ogni successiva pretesa, a qualsivoglia titolo, da parte dell'Amministrazione Comunale, con conseguente esclusione di ogni tipo di garanzia relativamente alla misura della superficie minima di terraferma.

Il progetto esecutivo è stato redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della presentazione, a cui è stato applicato uno sconto del 15%.

Le parti danno atto che il progetto esecutivo delle opere di cui al presente articolo, verificato a spese della Proprietà da tecnico indicato dall'Amministrazione comunale, è stato presentato, come da impegno precontrattuale, prima della stipula della presente convenzione e precisamente in data \*\*\*

### Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra non è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, ma costituisce dotazione di qualità aggiuntiva afferente alla realizzazione del Piano Attuativo.

Il valore delle predette opere, salvo più esatta verifica del progetto esecutivo delle stesse, è stimato in € 1.360.620,00, già calcolato al netto dello sconto del 15%, e meglio definito nella progettata-

zione esecutiva già agli atti della Amministrazione, con applicazione del prezziario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della presentazione e con applicazione dello sconto del 15%.

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

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere ultimate nel rispetto del cronoprogramma allegato alla progettazione esecutiva agli atti.

#### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'ultimazione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale **pari ad euro 1.000,00 fino al massimo del 10% dell'importo complessivo del valore complessivo dei lavori, salvo il maggior danno.**

#### Regime delle opere

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente articolo, vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREEE COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO".

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 sia 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.

-3-

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### Generalità

La Proprietà s'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- tratteggio blu - illuminazione di via Cerca ;
- b- linea continua blu - fognature di via Bose ;

come da studio di fattibilità già agli atti degli Uffici Comunali al momento dell'avvio dell'iter di adozione della Proposta del Piano Attuativo.

Il progetto definitivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 207/2010 per quanto applicabile, è stato presentato prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

Il progetto esecutivo delle opere di cui alla lettera **a-** sarà presentato, ove l'Amministrazione Comunale abbia già verificato il progetto definitivo, entro lo spirare dei tre mesi successivi alla stipula della presente convenzione, mentre il progetto esecutivo delle opere di cui alla lettera **b-** dovrà essere presentato, ove l'Amministrazione Comunale abbia già verificato il progetto definitivo, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato relativo alla UMI 3a.

I progetti di entrambe le opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

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

Il Comune di Brescia metterà a disposizione su richiesta della Proprietà stessa le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

#### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria secondo le seguenti modalità:

- il costo delle opere di cui alla lettera **a-** dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione di fabbricati aventi destinazione socio assistenziale (UMI 2);
- il costo delle opere di cui alla lettera **b-** dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione interventi di cui alla UMI 3a e 3b.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in €200.580,84 (di cui € 121.717,51, già calcolato al netto dello sconto del 15%, per le opere relative alla lettera **a-** ed € 78.863,33, già calcolato al netto dello sconto del 15%, per le opere di cui alla lettera **b-**) ovvero nel maggior o minor ammontare definito nei computi metrici allegati ai relativi progetti, ovvero al mag-

giore o minore ammontare definito dai computi metrici del progetto esecutivo delle stesse, redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia al momento vigente a cui si applicherà uno sconto del 15%.

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

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere ultimate nel rispetto del cronoprogramma allegato alla progettazione esecutiva agli atti per la lettera **a-**, mentre per la lettera **b-** entro sei mesi dal rilascio del Permesso di Costruire convenzionato relativo alla UMI 3a.

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'ultimazione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale **pari ad euro 1.000,00 fino al massimo del 10% dell'importo complessivo del valore complessivo dei lavori, salvo il maggior danno.**

-4-

### OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

#### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale Tav. A - Regime delle opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

- A**-linea continua rossa- pista ciclabile via Bazoli;
- B**-linea continua azzurra – sistemazione via del Canneto;
- C**-linea continua viola– pavimentazione via Bose;
- D**-colore rosso– edificio di servizio al parco;
- E**- colore linea verde – passerella sul laghetto dell'ATEg20 o in alternativa percorso ciclopedonale su area asservita.

già agli atti degli Uffici Comunali al momento dell'avvio dell'*iter* di adozione della Proposta del Piano Attuativo, relativamente agli interventi alle lettere **A-**, **B-** e **C-**.

Resta inteso tra le Parti che le opere di cui al punto **E-** sono alternative e pertanto l'Operatore potrà scegliere se effettuare la passerella sul laghetto dell'ATEg20, per un importo non superiore € 150.000, o, laddove non opti per siffatta opera, un percorso ciclopedonale. Laddove l'Operatore opti per siffatta seconda opera, dovrà asservire ad uso pubblico, secondo le modalità di seguito specificate, le aree necessarie alla realizzazione dell'infrastruttura in questione, affinché quest'ultima permetta di circumpercorrere il laghetto dell'ATEg20.

Il progetto definitivo delle opere è stato presentato prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

Il progetto esecutivo redatto secondo il D.P.R. 207/2010, per quanto applicabile, delle opere di cui alle lettere **A-**, **B-** ed **E-**, ove l'Amministrazione Comunale abbia già verificato il progetto definitivo, sarà presentato completo di validazione entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione.

Il progetto definitivo/esecutivo redatto secondo il D.P.R. 207/2010, per quanto applicabile, delle opere di cui alla lettera **C-** verrà presentato contestualmente all'atto d'obbligo convenzionato inerente la UMI 3a.

Il progetto definitivo/esecutivo redatto secondo il D.P.R. 207/2010, per quanto applicabile, dell'edificio di cui al punto **D-** verrà presentato in sede di atto d'obbligo integrativo degli impegni assunti con la presente convenzione e riferito alla edificabilità della UMI 3b (art. 10 della presente convenzione).

I progetti esecutivi saranno redatti e valorizzati in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso e ad essi si applicherà uno sconto del 15%.

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

Il Comune di Brescia metterà a disposizione su richiesta della Proprietà stessa le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

#### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria secondo le seguenti modalità:

- i costi relativi alle opere di cui lettere **A-** e **B-** dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la realizzazione dei fabbricati aventi destinazione socio-assistenziale;
- i costi relativi alle opere di cui lettere **C-** dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la realizzazione dei fabbricati della UMI 3a;
- i costi relativi alle opere di cui lettere **D-** dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la realizzazione dei fabbricati della UMI 3b.

Le opere di cui alla lettera **E-** non sono ammesse allo scomputo.

Il valore delle opere di urbanizzazione secondaria ammesso allo scomputo è stimato per le opere di cui alle lettere **A-, B-, C-** in € 348.607,50 (€ 157.313,83 + € 191.293,67), già calcolato al netto dello sconto del 15%, e per le opere di cui alla lettera **D-** in € 140.000,00, ovvero nel maggior o minor ammontare definito nei computi metrici allegati ai relativi progetti, ovvero al maggiore o minore ammontare definito dai computi metrici del progetto esecutivo delle stesse, redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia al momento vigente, cui si applicherà uno sconto del 15%.

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

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo lettere **A-, B-** ed **E-** devono essere ultimate nel rispetto del cronoprogramma allegato alla progettazione esecutiva agli atti, mentre le opere al punto **C-** entro sei mesi dal rilascio del Permesso di Costruire convenzionato inerente la UMI 3a.

Le opere relative al punto **D-** dovranno essere ultimate entro 18 mesi dal rilascio del permesso di costruire convenzionato inerente la correlata parte di UMI 3b.

Nell'ipotesi in cui decorsi 6 anni dalla stipula della presente convenzione non venga mai sottoscritto l'atto d'obbligo inerente la UMI 3b (servizi e attrezzature sportive), troveranno automatica applicazione le previsioni di cui al successivo art. 6.

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'ultimazione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale **pari ad euro 1.000,00 fino al massimo del 10% dell'importo complessivo del valore complessivo dei lavori, salvo il maggior danno.**

-5-

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

#### Cessione aree: generalità

L'operatore, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede al Comune, che accetta, le aree così come individuate con apposito colore verde e azzurro sull'allegato elaborato grafico Tav. B (che fa parte integrante della presente convenzione) e catastalmente contraddistinte come segue:

per l'ATEg23 :

foglio NCT 241 mappali n. 6, 7, 12, 14, 15, 16, 26, 28, 31, 34, 41p, 42, 43p, 44, 45p, 47, 48 e foglio NCT 265 mappali n. 161, 162, 163

per l'ATEg20 :

foglio NCT n. 278 mappali n. 7, 9, 10, 33, 35p, 36, 43p, 61p, 72, 82p, 84p, 100, 102, 104, 106, 127p, 150 e foglio NCT n. 279 mappali n. 2p, 3p, 6p, 17p, 45p.

Le aree in cessione sono interessate dalla realizzazione delle opere di Qualità Aggiuntiva di cui al precedente articolo 2, e sono individuate con apposito colore verde e azzurro sull'allegato elaborato grafico Tav. B che fa parte integrante della presente convenzione.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata agli articoli precedenti, il pieno possesso delle aree resta in ogni caso all'Operatore al fine di proseguire l'escavazione coerentemente con le autorizzazioni di cava rilasciate dalla Provincia di Brescia, e, in ogni caso, fino alla firma della presente convenzione. A tal fine il Comune riconosce e presta fin da ora il proprio più ampio assenso necessario per lo svolgimento della relativa attività e, ove occorrendo, per la richiesta e la presentazione di istanze comunque denominate avanti ai competenti uffici amministrativi. Ultimata l'attività di escavazione, l'Operatore continuerà a mantenere il possesso delle aree cedute per consentire la realizzare delle opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa incarico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collau-

do/certificato di regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno all'Operatore medesimo.

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

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.

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

La Proprietà, nel caso in cui, in relazione all'impegno assunto all'articolo 4, con riferimento alle opere di cui al punto E-, si avvalga della facoltà alternativa di realizzare percorso ciclopedonale in luogo della passerella, si impegna ad asservire all'uso pubblico l'area della superficie di circa mq. 950 interessata dall'infrastruttura individuata con apposito colore tratteggiato blu sull'allegato elaborato grafico Tav. D (che fa parte integrante della presente convenzione).

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 342.179,76 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.

-6-

### **CESSIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO**

La Proprietà si impegna a cedere al Comune entro 18 (diciotto) mesi dal rilascio del permesso di costruire convenzionato inerente la UMI 3B, la porzione di fabbricato così come individuato con apposito colore rosso sull'allegata planimetria Tavola A – che fa parte integrante della presente convenzione.

Su detta porzione di fabbricato verranno realizzate le opere di cui al precedente art 4 lettera D-.

La cessione avverrà con annesso diritto di servitù di passaggio, da definire in fase di permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui decorsi 6 (sei) anni dalla stipula della presente convenzione non venga mai sottoscritto l'atto d'obbligo inerente la UMI 3b, l'Operatore si impegna, in luogo della realizzazione di cui al precedente art 4 lettera d), da cui deve intendersi definitivamente esonerata, a cedere il fabbricato esistente per la superficie di mq 590, identificato con il mappale n. \*\*\* del foglio NCT n \*\*\* situato all'interno della UMI 3b stessa.

-7-

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

La Parti danno atto che la Proprietà, conformemente alle autorizzazioni della Provincia, ha cessato l'attività estrattiva a far data dal 30.06.2016 per l' ATEg 20 mentre a far tempo dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, per l'ATEg 23.

Successivamente alla data di sottoscrizione della presente convenzione e senza soluzione di continuità, purché sempre in conformità alle autorizzazioni di cava vigenti e delle loro varianti, ancorché nelle more della approvazione dei progetti esecutivi, (consegnati il \*\*\*) degli interventi previsti dal Piano Attuativo, la Proprietà potrà:

- 1) lavorare e commercializzare il materiale mercantile a suo tempo già scavato, presente sulle aree di cava e per il quale, alla data di stipula della presente convenzione, sono già stati corrisposti e/o saranno da corrispondersi, sulla scorta della verifica degli stati di consistenza ,(effettuata in data 12 luglio 2016 per l'ATEg20 e il giorno successivo alla data della stipula della convenzione per l'ATEg 23) gli oneri di cui all'articolo 15, comma 1, lett. a) della L.R. 14/98;
- 2) intraprendere e condurre ogni attività funzionale al recupero delle cave in conformità ai progetti esecutivi presentati e nel rispetto degli elaborati allegati alla presente convenzione con la seguente denominazione: "Cava nord confronto dei ripristini ambientali" e "Cava sud confronto dei ripristini ambientali".

Il materiale eccedente proveniente da tali sistemazioni e quantificato nelle elaborati sopra indicati, rimarrà a disposizione della proprietà la quale potrà lavorarlo e commercializzarlo con relativa corresponsione degli oneri di escavazione di cui all'articolo 35, comma 3 della L.R. 14/98.

Per l'effetto, Profacta rinuncia a ripetere nei confronti del Comune quanto corrisposto, per il contributo di cui al punto 1, in eccedenza rispetto a quello effettivamente dovuto.

In considerazione della preesistente peculiare destinazione produttiva, le Parti danno atto di aver proceduto, previamente alla stipulazione della presente convenzione, sulle aree in cessione, all'effettuazione della caratterizzazione mediante indagine preliminare ambientale, le cui modalità di analisi ed esecuzione sono state indicate dall'Amministrazione Comunale, condotta in contraddittorio tra le parti e con costi a carico della Proprietà, al fine di verificare l'idoneità all'utilizzo futuro delle aree in cessione, così come indicate dalle previsioni di utilizzo da parte del Comune.

-8-

#### **RIMBORSO SPESE**

L'Operatore verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12.01.2005 n. 36/54280 P.G, una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione secondo le seguenti scadenze:

- contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, l'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione inerenti i progetti definitivi presentati prima della stipula (relativi alle opere di cui ai precedenti art 3 lett. a- e secondarie art. 4 lett. A-, B- ed E-).

- contestualmente alla sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo previsti dal successivo art 10 , l'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione inerenti gli ulteriori progetti esecutivi

-9-

#### **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 o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli), applicando le tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione della Proposta di Piano Attuativo.

-10-

#### **PROGETTI EDILIZI E TITOLI DI EDILIZI DELLE OPERE DI CUI ALLE UMI 3A E 3B**

Il rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso in capo alle edificabilità di competenza privata afferenti le UMI 3a e 3b , come individuate nella allegata Tav. C - Unità Minime di Intervento, è subordinata alla sottoscrizione di uno o più Atti unilaterali d'obbligo.

Nell'ambito di ciascun atto, verranno disciplinati il regime delle aree (eventuali asservimenti UMI 3b nord), le destinazioni d'uso e le modalità di ricomposizione volumetrica delle SLP assegnate.

Gli interventi edilizi potranno ottenere il certificato di agibilità, ai sensi del TITOLO III, Capo I del DPR 380/2001, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

-11-

#### **TITOLI EDILIZI**

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 o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e di Regolamento Edilizio vigenti al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

Gli interventi edilizi potranno ottenere il certificato agibilità, ai sensi del TITOLO III, Capo I del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

-12-

#### **VARIANTI**

E' consentito all'Operatore di 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.

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità qualitativa 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.

-13-

#### **FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare, entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

- € 1.360.620,00 a garanzia delle opere di cui al precedente articolo 2);
  - € 121.720,00 a garanzia delle opere di cui al precedente articolo 3) lettera **a**-;
  - € 157.320,00 a garanzia delle opere di cui al precedente articolo 4) lettere **A**- e **B**-;
- per un totale di € 1.639.660,00;
- € 100.000,00 a garanzia di quanto previsto dall'art 6.2 "cessione edifici" (ipotesi di mancata realizzazione degli interventi afferenti la competente parte di UMI 3b entro 6 anni dalla stipula della presente convenzione).
  - € 140.000,00 in sostituzione della fideiussione di cui al punto precedente, a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'articolo 4) lettera **D**- nell'ipotesi di sottoscrizione dell'atto d'obbligo previsto dall'articolo 10) per la UMI 3b;
  - € 270.160,00 a garanzia delle opere di cui ai precedenti articoli 3) lettera **b**- e 4) lettera **C**- da prestare al momento della sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo relativi alla UMI 3a.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo che certificano la regolarità delle opere a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate)., approvazione che avverrà entro e non oltre 60 giorni dalla consegna degli atti di collaudo.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni secondo quanto previsto dal contratto o dalla polizza istitutiva della garanzia.

Si fa presente che a garanzia degli obblighi assunti dalla Proprietà nell'ambito delle convenzioni del Piano Cave del 21/10/2014 DGC n. 580 (ATEg20) e del 04.08.2008DGC n. 691 - 36592/2008 P.G. n. 46 rep. sono state presentate le seguenti fideiussioni:

- ATEg20:
  - polizza n. 605770 MAA assicurazioni del 28/11/1991: 176.111,81 euro
  - polizza fideiussoria n. 2072730 COFACE assicurazioni del 10/02/2015: 906.325,37 euro.
- ATEg23:
  - polizza n. 605769 MAA assicurazioni del 28/11/1991 + appendice 1 e 2 del 16/12/1992 : 418.330,09 euro;
  - polizza n. 1867334 COFACE assicurazioni del 17/03/2010 + appendice 1 del 10/12/2013 + appendice 2 del 30/03/2016: 918.865,90 euro.

Tali fideiussioni dovranno essere svincolate al momento della consegna delle nuove garanzie sopra indicate. con esclusione della quota parte delle medesime garanzie relative agli oneri di escavazione eventualmente ancora dovuti.

-14-

#### **ALIENAZIONE DELLE AREE COSTITUENTI SUPERFICI FONDIARIE**

In caso di alienazione delle aree costituenti superfici fondiarie della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fideiussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.13.

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 delle fidejussioni di cui al predetto art 13.

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.

-15-

#### **CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Parti danno atto che la Proprietà ha presentato all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (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 al presente atto - ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico dell'Operatore.

Brescia, li \*\*\*

F.to

Per Profacta S.p.A.  
(Geom. Alessandro Faustini)

Per il Comune di Brescia