

## GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 468 - 2.8.2016

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Modifica dello schema di convenzione urbanistica afferente il piano attuativo di area sita in via Palazzoli di proprietà Palazzoli spa.

La Giunta Comunale

Premesso che con proprie deliberazioni n. 850/71157 P.G. del 26.9.2011 e n. 115/4315 P.G. del 20.2.2012 è stato rispettivamente adottato e approvato il piano attuativo delle aree site in via Palazzoli di proprietà Palazzoli spa e che l'atto di convenzione urbanistica non è stato stipulato;

Preso atto che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), classifica l'area in oggetto come Pa - grandi poli produttivi - art. 81 NTA confermando la previsioni del piano attuativo approvato;

Considerato che la Palazzoli spa ha presentato in data 20.5.2016 P.G. n. 80227 richiesta di variante alla convenzione del piano attuativo approvato consistente in:

- riduzione di mq. 746 dell'estensione dell'area da cedere al Comune per la presenza di un pozzo utilizzato dalla società e per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale al servizio della palazzina confinante in lato ovest; tale minor cessione è compensata da un maggior asservimento all'uso pubblico e dalla monetizzazione dello standard non reperito;
- asservimento all'uso pubblico dell'area corrispondente alla fascia di mitigazione stradale in luogo della cessione;
- diversa sistemazione dello svincolo in tangenziale Montelungo a seguito all'approfondimento esecutivo della progettazione;
- variazione della conformazione della strada interna al comparto da asservire all'uso pubblico, comprendendo i parcheggi a raso in lato est originariamente pertinenti all'edificio B e quindi inclusi in un lotto di competenza privata;

Dato atto che tale variazione rientra nell'ipotesi prevista dall'art. 14, c. 12, della L.R. 12/05 e s.m.i. e che si configura come variazione di convenzione urbanistica e non variante del piano attuativo in quanto non vengono modificati né l'assetto planivolumetrico né la dotazione complessiva di aree a standard (assolta in parte con monetizzazione);

Visto lo schema di modifica della convenzione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale completo delle nuove tavole A - B e C;

Preso atto che lo schema di modifica della convenzione prevede:

- un minore importo delle opere di urbanizzazione riconosciuto a scomputo poiché le stesse sono realizzate su aree da asservire all'uso pubblico e non in cessione;
- il versamento di € 43.680,00 a titolo di monetizzazione per lo standard non reperito;

Vista la relazione tecnica del 26 luglio 2016, in atti;

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 sono previste:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 340.410,44 di cui € 177.744,94 a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione;
- l'acquisizione al patrimonio del Comune di aree della superficie di mq. 6.344 del valore di € 14.654,64;
- la monetizzazione standard urbanistici pari a € 43.680,00;

Rilevato che con successivo atto si provvederà:

- all'assunzione dell'impegno ed accertamento di euro 14.654,64 per la contabilizzazione delle aree da cedere;
- all'accertamento dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione successivamente al versamento dello stesso;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 27.7.2016 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in da-

ta 28.7.2016 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, unitamente alle tavole A-B-C, allegati al presente provvedimento, relativa al piano attuativo di area sita in via Palazzoli di proprietà Palazzoli spa;
- b) di dare atto che con successivo atto si provvederà:
  - all'assunzione dell'impegno ed accertamento di euro 14.654,64 per la contabilizzazione delle aree da cedere;
  - all'accertamento dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione per l'importo di € 43.680,00;
- c) 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
- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

El\*

**MODIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**RELATIVO AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRE-**  
**SCIA IN VIA PALAZZOLI DI PROPRIETA' PALAZZOLI SPA**

FRA

PROPRIETA':

PALAZZOLI SPA sede in Brescia via Palazzoli 31-32 P.IVA  
03316260177

E

COMUNE di BRESCIA

**PREMESSO**

- che in data 1/12/2004 con delibera della Giunta comunale n. 1123/47537 P.G. è stato approvato l'atto unilaterale di impegno riguardante l'apertura di un nuovo accesso carraio a servizio dell'attività della società Palazzoli S.p.A. dall'area sita in Tangenziale Montelungo;
- che in data 13/9/2010 con P.G. 60851 la società Palazzoli S.p.A. con sede in Brescia via F. Palazzoli n- 31/32 – P. I.V.A. 03316260177 ha presentato domanda per la demolizione di alcuni fabbricati esistenti, la realizzazione di nuovi edifici e la sistemazione degli spazi pubblici dell'area di complessivi mq. 85.732,00 sita tra la Tangenziale Montelungo, l'abitato del Quartiere S. Bartolomeo e via Palazzoli;
- che la Palazzoli S.p.A. è proprietaria dell'area individuata con i mappali n. 56, n. 178, n. 179 del foglio n. 7 e n. 204, n. 206 e n. 210 parte del foglio n. 17, della superficie complessiva di mq. 83.284,00 circa;
- che il Comune di Brescia è proprietario della restante area ricompresa nel perimetro del piano attuativo per una superficie complessiva di circa mq. 2.448,00;
- che l'area è interessata in lato ovest dal vincolo ambientale conseguente alla vicinanza con il fiume Mella (art. 1363 C.C. e 142 del D.Lgs. 42/2004);
- che l'area è attraversata da un corso d'acqua denominato "Fiume Grande", in buona parte intubato;
- che l'area è attraversata in direzione nord-sud da un elettrodotto;
- che su tale progetto la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 16/12/2010, parere favorevole raccomandando una particolare attenzione alle possibili interferenze degli edifici con campi elettromagnetici;

- che in data 28/9/2010 il piani volumetrico è stato sottoposto con esito positivo alla valutazione della Commissione per il Paesaggio per la presenza del vincolo ambientale;
- che con deliberazioni della Giunta comunale n. 850/71157 P.G. del 26.9.2011 e n. 115/4315 P.G. del 20.2.2012 è stato rispettivamente adottato e approvato il piano attuativo delle aree sopracitate, ma l'atto di convenzione urbanistica non è stato stipulato;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, classifica le aree in oggetto in Pa – grandi poli produttivi – art. 81 NTA confermando la previsioni del piano attuativo approvato;
- che la Palazzoli spa ha presentato in data 20.05.2016 P.G. n. 80227 richiesta di variante allo schema di convenzione del piano attuativo approvato consistente in:
  - o riduzione di mq. 746 dell'estensione dell'area da cedere al Comune per la presenza di un pozzo utilizzato dalla società e per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale al servizio della palazzina confinante in lato ovest; Tale minor cessione è compensata da un maggior asservimento all'uso pubblico e dalla monetizzazione dello standard non reperito;
  - o asservimento all'uso pubblico dell'area corrispondente alla fascia di mitigazione stradale in luogo della cessione;
  - o diversa sistemazione dello svincolo in tangenziale Montelungo a seguito all'approfondimento esecutivo della progettazione;
  - o variazione della conformazione della strada interna al comparto da asservire all'uso pubblico, comprendendo i parcheggi a raso in lato est originariamente pertinenti all'edificio B e quindi inclusi in un lotto di competenza privata;
- che, a seguito dell'accoglimento di tali modifiche, è variato lo schema di convenzione e le tavole A B C ad esso allegato mentre l'impianto piani volumetrico del progetto è invariato;
- che la Giunta comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato la modifica allo schema di convenzione e le tavole A B C allegate;
- che il provvedimento a cui la presente convenzione si riferisce, è stato pubblicato sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, come modificato dal D.Lgs. n. 97/2016, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia degli atti sopra menzionati.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Palazzoli spa, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue:

## **ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

### Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36 del D.Lgs. 50/2016, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria Saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dal sopracitato D.P.R. n. 207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, in accordo con la Proprietà, con oneri e spese a carico della Proprietà stessa.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria, ai sensi dell'art. 54 del D.P.R. n. 207/2010, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'emissione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e l'alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria, nomina il RUP previsto dall'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune.

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 50/2016, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma dell'art. 216, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dal Comune, in accordo con la Proprietà, con oneri e spese a carico della Proprietà stessa.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo.

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

## 2.1

### Generalità

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

**a – colore giallo:** sistemazione stradale (area comunale extra comparto)

**b – colore arancione:** sistemazione stradale e parcheggi compresa illuminazione (area da asservire)

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali che dovrà essere completo di verifica prima della stipula della presente convenzione;

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

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

### Modalità finanziarie

L'importo complessivo delle opere è pari a € 139.466,00 al netto dello sconto del 15% (€ 53.112,59 opere punto a) e € 86.353,41 (opere punto b).

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è in parte scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € **72.593,70** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. Le opere di cui al punto b) (su area da asservire) sono riconosciute in ragione dei 2/3 della sola pavimentazione ed illuminazione.

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 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate:

- opere di cui al punto a: entro 4 anni dalla stipula della presente convenzione;
- opere di cui al punto b: entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Se entro anni 3 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.

### Penale

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

## 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 propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere 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
- H - reti gas
- I - cabina di decompressione
- L - reti idriche

### Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, selezionate dalla Proprietà, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

### Modalità finanziarie

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

### Scadenze

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

### Regime delle aree

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

## **ART. 3 - 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:

**c** – colore verde tratteggiato obliquo: sistemazione area verde (area da asservire)

**d** – colore verde tratteggiato orizzontale: sistemazione scarpata stradale (area comunale intracomparto)

**e** – colore blu: formazione strada e parcheggi (area da asservire)

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali che dovrà essere completo di verifica e validazione prima della stipula della presente convenzione;

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

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

### Modalità finanziarie

L'importo complessivo delle opere è pari a € 200.944,44 al netto dello sconto del 15%.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è in parte scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € **105.151,24** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. L'importo delle opere su area da asservire (punti c ed e) è riconosciuto in ragione dei 2/3.

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

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

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate:

opere punto c – d: entro 4 anni dalla stipula della presente convenzione;

opere punto e: entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione;

Se entro anni 3 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.

### Penale

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

#### **ART. 4 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

##### Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 6.344, individuata con apposito colore sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione:

colore azzurro - area di mq 4.454 a standard, non interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione, catastalmente individuata al foglio 17 NCT mappale 204 parte;

colore arancione - area di mq. 1.890 catastalmente individuata al foglio 7 NCT mappale 56parte oltre ai mappali 158 – 147 – 171 – 170 del foglio 17 attualmente già destinati a strada;

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, il pieno possesso delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione.

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 asservisce all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di mq. 11.489 individuata con apposito colore rosso sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione ed è così distinta:

- area di mq. 10.014 circa (di cui mq. 8.310 riconosciuti a standard – fascia di mitigazione ambientale) interessata dalle opere di cui al precedente punto 1 lett. b e punto 2 lett. c ed e, individuata catastalmente al foglio 7 NCT mappali n. 56parte – 178parte e foglio 17 NCT mappale 210parte;
- area di mq. 1.475 extra comparto (strada retrostante la stazione di servizio) individuata catastalmente al foglio 17 NCT mappali n. 210parte – 208parte.

La Proprietà si impegna ad asservire all'uso pubblico, alla conclusione delle opere di urbanizzazione ivi previste, l'area della superficie complessiva di mq.

1.119 individuata con apposito colore viola sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, identificata catastalmente al foglio 7 NCT mapp. 58parte;

Le aree asservite e da asservire all'uso pubblico saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; quest'ultimo dovrà avvenire compatibilmente con la destinazione d'uso delle stesse quale prevista dal Piano Attuativo, ovvero verde, parcheggi e area stradale. Competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico, consentito alle sole autovetture, avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

La Proprietà si riserva, in accordo con il Comune, di chiedere la chiusura in fasce orarie, eventualmente da definire, dell'area destinata a parcheggi e strada asservita all'uso pubblico ed individuata con il colore viola sull'allegata tav. B - regime delle aree;

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 14.654,64 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c - del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.)

#### **ART 5 - MONETIZZAZIONE**

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968 ed alle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq. 546 e sono monetizzate in € 80,00/mq. per complessivi € 43.680,00.

Tale somma è versata dalla Proprietà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

#### **ART. 6- PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PGT, si prescrive la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo delle aree in cessione (mapp. 204parte del foglio 17 NCT).

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale in accordo con la Proprietà e con costi a carico di quest'ultima .

#### **ART. 7 - RIMBORSO SPESE**

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005,

una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria. Tale somma è attualmente stimata in € 3.404,10 sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione agli atti degli Uffici Comunali

#### **ART. 8 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 27-bis, della L.R. n. 12/2005.

#### **ART. 9 PROGETTI EDILIZI**

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

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

Per gli edifici esistenti sono possibili la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione, nel rispetto della slp massima consentita dal piano attuativo e coerentemente con l'assetto plani volumetrico dello stesso.

L'altezza degli edifici di nuova realizzazione viene predeterminata, con riferimento alla quota stradale esistente sulla Tangenziale Montelungo (+172,56 m slm) in metri 11,00 comprensivi di coronamento per entrambi gli edifici A e B, come indicato sull'allegato C – Regimi edilizi -.

Le altezze di cui sopra non potranno essere in alcun modo incrementate.

All'interno della destinazione terziaria/commerciale sono ammessi soltanto gli esercizi di vicinato o il commercio all'ingrosso.

Per le opere di urbanizzazione previste all'interno della fascia di rispetto del Fiume Grande dovrà essere richiesto il parere al Servizio Reticolo Idrico Minore.

Come già previsto nell'atto unilaterale d'obbligo approvato con Deliberazione di Giunta dl 01/12/2004 n. 1123/47537 P.G. i cui contenuti vengono qui integralmente richiamati e confermati, si subordina il rilascio dei Permessi a Costruire relativi ai fabbricati ricompresi nel presente Piano, alla realizzazione delle modifiche strutturali che consentano il transito dei mezzi pesanti esclusivamente dalla Tangenziale Montelungo.

#### **ART. 10 - TITOLI EDILIZI**

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

Gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità, ai sensi del Titolo III Capo I del D.P.R. n. 380/2001, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

### **ART. 11 - VARIANTI**

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

### **ART. 12 - FIDEJUSSIONI**

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

- € 139.466,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- € 200.944,44 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- € 44.760,00 a garanzia della costituzione di servitù prevista in convenzione;

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate); e dopo la stipula dell'atto notarile di costituzione di servitù delle aree.

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

### **ART. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.12.

La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita e originale delle fideiussioni sostitutive.

Il trasferimento degli obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

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

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

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei sin-

goli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

#### **ART. 14 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

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

#### **ART. 15 - TERMINE PER LA STIPULA 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.

#### **ART. 16 - SPESE**

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