

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 431 - 22.7.2014 n. 94285 P.G.

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Tutela Ambiente e Casa. Settore Urbanistica. Adozione variante a Piano Attuativo di area sita in via Chiusure di proprietà della Regalini Costruzioni S.p.A. (ex Cidneo) e modifica convenzione urbanistica.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale in data 28.1.2005 n. 31/2291 P.G. e in data 6.6.2005 n. 112/22119 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato il piano attuativo relativo ad aree site in via Chiusure denominate "ex Cidneo" di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 20.7.2005 n. 771/30213 P.G. è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per € 1.426.983,60 comprensivo dell'importo ammesso a scomputo stimato in € 784.000,00 relativo alle strutture per il servizio pubblico di quartiere (mq.1.300 di slp per sede circoscrizione);
- che in data 2.8.2005, con atto notaio Metelli n. 90653 di rep. e n. 37942 di racc., è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa al piano attuativo denominato "ex Cidneo" di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- che in data 21.1.2009 con atto notaio Metelli n. 97468 di rep. e n. 41631 di racc. sono stati adempiuti gli obblighi previsti in convenzione relativamente alla cessione di aree e costituzione di servitù;
- che in applicazione della L.R. n. 33/2007 in data 17.9.2009 si è proceduto con la modifica alla convenzione originaria, formalizzata con atto notaio Iannasso n. 20330 di rep. e n. 24089 di racc. ed in tale variante si è proceduto a modificare parzialmente il regime delle aree e alcune prescrizioni di carattere edilizio;
- che in data 19.2.2010 n. 9985 P.G. la società Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato domanda intesa ad ot-

tenere l'approvazione della variante al piano attuativo in oggetto (Piano Norma PN06), ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2 - comma 2 - lettera e), prevedendo un incremento della S.L.P. edificabile pari a mq. 400 (300 mq. commerciali e 100 mq. residenziali);

- che in tale contesto, a seguito della maggior definizione degli spazi necessari al servizio pubblico di quartiere (per cui da 1.300 mq. previsti, si è passati a 1.500 mq.) è stato stimato un maggior costo di realizzazione dell'edificio a servizi circoscrizionali pari ad € 2.284.589,09; la realizzazione di tale opera viene prevista in tre stralci, il primo stralcio a carico dei lottizzanti per un importo, al netto dello sconto pari a € 1.477.502,85;
- che con deliberazione n. 75 dell'11.4.2012 P.G. n.04291 il Consiglio comunale ha approvato la variante urbanistica ma la relativa convenzione urbanistica non è mai stata stipulata;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 308 del 25.5.2012 P.G. n. 38936 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che in data 12.6.2014 n. 68899 P.G. la società Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato richiesta intesa ad ottenere l'approvazione di una variante al piano attuativo approvato in data 11.4.2012 con deliberazione C.C. n. 75/4291 P.G. (in variante al piano attuativo approvato in data 6.6.2005 deliberazione C.C. n. 112/22119 P.G.), ai sensi dell'art. 14, comma c) L.R. 12/2005, confermando l'incremento della S.L.P. edificabile residenziale pari a mq. 100 prevista dalla suddetta variante ma non l'incremento di mq. 300 di slp a destinazione commerciale;
- che la richiesta di variante consiste principalmente:
 - nella realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione secondaria previste per la realizzazione della struttura per servizi pubblici di quartiere (sede circoscrizionale);
 - nella riduzione della quota di monetizzazione degli standard a fronte della S.L.P. da realizzare prevista dal progetto;
 - in una nuova definizione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria originariamente previsti e in una ridefinizione dei tempi;
- che rispetto al piano attuativo approvato restano invariate le quantità di aree a standard, le dotazioni di parcheggi pertinenziali, il verde profondo nonché la quota dovuta di edilizia convenzionata;

- che la richiesta di variante è conforme al P.G.T. vigente;
- che di conseguenza occorre modificare le convenzioni urbanistiche già stipulate;

Visto lo schema di modifica di convenzione urbanistica, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante che prevede tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo per € 173.108,70 a fronte degli originari € 186.698,21;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo per € 375.747,04 a fronte degli originari € 385.921,00;
- una diversa quantificazione, come da studio di fattibilità, del costo per la struttura per servizio pubblico di quartiere a scomputo per € 1.214.000,00 di cui € 123.000,00 verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione, extra comparto, afferenti al comparto di via Mantova - via Trivellini della medesima proprietà;
- la realizzazione di maggiori opere in luogo del versamento della cifra dovuta a titolo di monetizzazione per € 14.400,00;
- l'integrazione della fideiussione già prestata fino alla concorrenza degli importi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la modifica delle scadenze per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 14.7.2014, in atti;

Dato atto che si è proceduto alle pubblicazioni preventive previste dall'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 in materia di trasparenza;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 18.7.2014 dal Responsabile del Settore Urbanistica e dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché rispetto a quanto approvato con deliberazione C.C. n. 75/4291 P.G. dell'11.4.2012 è previsto un minor valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione per complessivi € 287.277,32 a fronte di una minore realizzazione di slp;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere proseguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di adottare la variante al piano attuativo, conforme al P.G.T., di proprietà Regalini Costruzioni S.p.A. relativo all'area sita in via Chiusure costituito dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnica d'ufficio del 14.7.2014;
 - VOI PA1 R00
 - T01 PA1 R00
 - T02 PA1 R00
 - T03 PA1 R00
 - T04 PA1 R00
 - T05 PA1 R00
 - T06 PA1 R00
- b) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, lo schema di modifica della convenzione urbanistica, e quanto in esso contenuto, relativo all'area di via Chiusure di proprietà Regalini Costruzioni S.p.A., allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, richiamando i contenuti dello schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 75/4291 P.G. dell'11.4.2012 mai stipulato e dando atto che tale convenzione mai stipulata viene interamente sostituita da quella che qui si approva;
- c) di dare atto che per quanto non variato nell'allegato schema di convenzione si rimanda alla originaria convenzione urbanistica del 2.8.2005 n. 90653/37942 notaio Metelli, dell'atto n. 20330/2065 del 17.9.2009 notaio Iannasso, dell'atto del 21.1.2009 n. 97468/41631 notaio Metelli;
- d) di dare atto che sono a carico della proprietà tutte le spese inerenti e conseguenti al citato atto comprese quelle inerenti al rogito notarile, alle spese di registrazione e trascrizione;
- e) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati presso il Settore Urbanistica e

gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni possano essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on-line;

- f) di prevedere che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione sia pubblicato ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/2013 anche sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione Trasparente;
- g) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- h) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

mf*

**COMUNE DI BRESCIA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 22.7.2014**

N. 431

**BOZZA MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AD AREA DI VIA
CHIUSURE DI PROPRIETÀ REGALINI COSTRUZIONI S.P.A.
(EX CIDNEO)**

* * * * *

A parziale modifica della convenzione urbanistica del 02.08.2005 n. 90653/37942 notaio Metelli, dell'atto n. 20330/2065 del 17.09.2009 notaio Iannasso, dell'atto del 21/01/2009 n. 97468/41631 notaio Metelli e riprendendo i contenuti dello schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 75/4291 P.G. del 11.04.2012 mai stipulato.

PREMESSO:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale in data 28.01.2005 n. 31/2291 P.G. e in data 06.06.2005 N. 112/22119 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo relativo ad aree site in via Chiusure denominate “ex Cidneo” di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 20/07/2005 n. 771/30213 P.G. è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per € 1.426.983,60 comprensivo dell’importo ammesso a scomputo stimato in € 784.000,00 relativo alle strutture per il servizio pubblico di quartiere (sede circoscrizione);
- che in data 02.08.2005, con atto notaio Metelli n. 90653 di Rep. e n. 37942 racc., è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al Piano Attuativo denominato “ex Cidneo” di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- che nell’ambito della sopracitata Convenzione si prevedeva, tra l’altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per un importo di € 1.426.983,60 comprensivo dell’importo ammesso a scomputo stimato in € 784.000,00 relativo alle strutture per un servizio pubblico di quartiere (1300 mq di slp);
- che in data 21.01.2009 con atto notaio Metelli n. 97468 di rep. e n. 41631 di racc. sono stati adempiuti gli obblighi previsti in convenzione relativamente alla cessione di aree e costituzione di servitù;
- che in applicazione della L.R. N. 33/2007 in data 17.09.2009 si è proceduto con la modifica alla convenzione originaria, formalizzata con atto notaio Iannasso n. 20330 di Rep. e n. 24089 di racc., a modificare parzialmente il regime delle aree e alcune prescrizioni di carattere edilizio;
- che in data 19.02.2010 n. 9985 P.G. la Società Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato domanda intesa ad ottenere l’approvazione della variante al Piano Attuativo in oggetto (Piano Norma PN06), ai sensi della L.R. 23/97 – art. 2 – comma 2 – lettera e), prevedendo un incremento della S.L.P. edificabile pari a mq. 400,00 (300 mq. commerciali e 100 mq. residenziali) e in quel contesto, a seguito della maggior definizione degli spazi necessari alla collettività (per cui da 1300 mq. previsti, si è passati a 1500 mq.) è stato stimato un maggior

costo di realizzazione dell’edificio a Servizi Circoscrizionali che ora ammonta ad € 2.284.589,09. La realizzazione di tale opera è prevista in tre stralci, il primo stralcio a carico dei lottizzanti per un importo, al netto dello sconto pari a € 1.477.502,85 (il primo stralcio prevedeva che l’edificio fosse completato per la parte destinata alla sede della polizia locale, agli uffici circoscrizionali, all’anagrafe ed al centro sociale, mentre erano pre-

viste al rustico la sala polifunzionale e la biblioteca mentre Il secondo ed il terzo stralcio, erano a carico dell'Amministrazione);

- che con deliberazione n. 75 del 11/04/2012 P.G. 04291 il Consiglio Comunale ha approvato la variante urbanistica ma la relativa convenzione non è mai stata stipulata;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 25/05/2012 P.G. 38936 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che in data.....n.....P.G. la Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato richiesta intesa ad ottenere l'approvazione di una variante al Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 14, comma c) L.R. 12/2005 confermando l'incremento della S.L.P. edificabile residenziale pari a mq. 100,00 prevista dalla suddetta variante ma non l'incremento di mq. 300 di slp a destinazione commerciale;
- che la società "Regalini Costruzioni S.p.A" ha presentato uno studio di fattibilità relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, relative all'edificio di Circo-scrizione, del predetto piano attuativo approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione in data 20 luglio 2005 n. 771/30213 P.G. ;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra società Regalini Costruzioni S.p.A., e il Comune di Brescia, a parziale modifica della convenzione urbanistica del 02/08/2005 n. 90653/37942 notaio Metelli, dell'atto del 21/01/2009 n. 97468/41631 notaio Metelli, dell'atto n. 20330/2065 del 17/09/2009 notaio Iannasso e ripresi i contenuti dello schema di convenzione approvato con deliberazione n. 75/4291 P.G. mai stipulato, si conviene e si stipula quanto segue:

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

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

I progetti definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, meglio specificati nei successivi articoli, saranno oggetto di verifica e validazione ai sensi del d.p.r. n.207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti esecutivi sarà effettuata da un tecnico abilitato nominato dal lottizzante.

La validazione dei suddetti progetti, 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 del lottizzante.

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 del Proponente.

2) - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A seguito della approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in variante e di una ulteriore riduzione delle opere afferenti la piazza allungata, il costo delle opere da realizzare a scomputo, rispetto alla convenzione originaria, ammonta ora a complessivi € 173.108,70 a fronte degli originari € 186.698,21.

Scadenze

Le opere di cui all'articolo 1 – 1.1 numero 03 - della convenzione originaria non ancora realizzate e ora stimate in € 46.198,085 a fronte degli originari € 59.787,56 dovranno essere realizzate entro il 31.12.2014.

La proprietà presenterà il progetto esecutivo in variante entro 30 giorni dalla approvazione della variante al Piano Attuativo.

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 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

3) - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

A seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria in variante e di una ulteriore riduzione delle opere previste per la formazione del parcheggio su Via Volturno , il costo delle opere da realizzare a scomputo, rispetto alla convenzione originaria, ammonta a €. 375.747,04 a fronte degli originari € 385.921,00 escluse le opere relative alla realizzazione della struttura per il servizio pubblico di quartiere, prevista al punto 10 dell'articolo 2 della convenzione originaria, per la quale si rimanda all'articolo successivo.

Scadenze

Le opere di cui all'articolo 2 – 2.1 punto 5 della convenzione originaria non ancora realizzate e ora stimate in € 80.553,88, a fronte degli originari € 90.738,64, dovranno avere inizio entro il 31.10.2014 e dovranno avere termine entro i due anni successivi.

La proprietà presenterà il progetto esecutivo in variante entro 30 giorni dalla approvazione della variante al Piano Attuativo.

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 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

4) - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA STRUTTURA PER SERVIZIO PUBBLICO DI QUARTIERE

A seguito della maggior definizione degli spazi necessari per la realizzazione della struttura pubblica al servizio del quartiere il costo delle opere, al netto dello sconto previsto del 15%, ammonta a €. 1.214.000,00 come da studio di fattibilità agli atti degli uffici comunali.

La proprietà si impegna a presentare il progetto preliminare entro 30 (trenta) giorni dalla approvazione della variante al Piano Attuativo ed il progetto definitivo/esecutivo, completo di validazione, entro i successivi 60 (sessanta) giorni e comunque prima della stipula della presente convenzione.

Modalità finanziarie

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

- € 14.400,00 quale corrispettivo dovuto a titolo di monetizzazione di cui al successivo articolo 5);
- € 1.076.600,00 dagli oneri di urbanizzazione secondaria;

e il restante importo fino a un massimo di € 123000,00 verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione afferenti al comparto di via Mantova-via Trivellini – Fondazione Pio Istituto Pavoni - della Regalini Costruzioni S.p.A..

Scadenze

Le opere di cui al presente punto dovranno avere inizio entro il 31.12.2014 ed essere completate entro i ventiquattro (24) mesi successivi.

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 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

5) - MONETIZZAZIONE

A fronte dell'incremento di S.L.P. richiesto dalla società Regalini Costruzioni S.p.A. pari a complessivi mq. 100,00, il mancato reperimento di aree da cedere a standard viene monetizzato in €. 180,00 al mq. per complessivi €. 14.400,00.

In luogo del versamento di tale cifra, la Proprietà si impegna a realizzare le maggiori opere relative alla realizzazione delle strutture per servizio pubblico di quartiere (sede circoscrizionale) di cui al precedente articolo 4).

6) - PROGETTI EDILIZI

A seguito della variante al Piano Attuativo, in variante al P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 11/04/2012 PG 04291 e della variante alla Convenzione approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. del la nuova edificabilità complessiva prevista è la seguente:

- Residenza S.L.P.	mq. 9.570,00
- Commercio (negozi di vicinato) S.L.P.	mq. 430,00

- TOTALE	mq. 10.000,00

7) - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Regalini Costruzioni S.p.A. si impegna a integrare, con versamento contestuale alla stipula della convenzione, la fideiussione presentata in data 25/07/2005 n. 02.50042478 emessa dalla Liguria Assicurazioni, fino alla concorrenza degli importi previsti dalla presente convenzione relativi alle opere di urbanizzazione.

Tale garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere cui si riferisce.

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

8) - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche – sono a carico della società lottizzante

Per quanto non variato con il presente atto, restano confermati gli obblighi di cui alle convenzioni urbanistiche del 02.08.2005 atto notaio Metelli n. 90653/37942, del 21.01.2009 atto notaio Metelli n. 97468/41631 e del 17.09.2009 atto notaio Iannasso n. 20330 di Rep. e n. 2065 di racc.

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro dodici mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente schema di convenzione.