

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 446 - 9.7.2018

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione, con prescrizioni, del piano attuativo, conforme al PGT, di aree site in via Riccobelli di proprietà Giustacchini Davide e Baresi Attilia.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con propria precedente deliberazione n. 166 del 13.3.2018 57414 P.G., da intendersi qui integralmente richiamata, si adottava, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. 12/05 e ss.ms.ii., il piano attuativo, conforme al PGT vigente, PAV - 509, via Riccobelli, via Val Giudicarie relativo ad aree site in via Riccobelli di proprietà Giustacchini Davide e Baresi Attilia, per le motivazioni e con le prescrizioni tutte indicate al paragrafo Prescrizioni particolari ed idrauliche e di seguito riportate:
 - a) per entrambi gli ambiti classificati H1 e H3 ed in generale per tutti gli interventi previsti nella proposta di piano attuativo dovrà applicarsi quanto disposto dall'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904;
 - b) per l'area classificata H1 gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del permesso di costruire. Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dagli interventi edilizi e dalle relative opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 senza aggravio per le aree circostanti. In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del permesso di costruire, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;

- c) per l'area classificata H3 gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta. In particolare, l'intervento privato è condizionato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione tra via Garzetta e via Val di Fassa. Questo ultimo dovrà determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica in adozione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà subordinato al collaudo delle opere di cui sopra. Lo studio di invarianza idraulica a corredo del permesso di costruire dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;
- d) poiché i permessi di costruire per l'edificazione nelle zone classificate H1 e H3 sono subordinati alla risoluzione delle criticità idrauliche (come dettagliate ai precedenti punti b e c del paragrafo 9.2) si precisa che, qualora in fase di procedura di VAS relativa all'approvazione della variante idrogeologica al PGT avviata con deliberazione della Giunta comunale n. 763 del 6.12.2016 o eventualmente a seguito dell'accoglimento di osservazioni successive all'adozione dovesse mutare il quadro delle pericolosità ivi rappresentato, le condizioni sopra richiamate per il rilascio dei permessi di costruire saranno riferite alle zone classificate H1 e H3 come eventualmente modificate e/o al livello di pericolosità come eventualmente rideterminato; in tal caso si provvederà anche all'adeguamento della convenzione;
- che con la medesima deliberazione si prevedeva l'impegno dell'Amministrazione, in conformità al punto 9.3 dello schema di convenzione, alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della stessa, delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi nella zona classificata H3 (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra via Garzetta e via Val di Fassa alle condizioni dettagliatamente indicate dall'art 9.3 dello schema di convenzione e alla conseguente rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica del sito con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa;
- che infine si dava atto che con la stipula della convenzione, di cui al piano attuativo in adozione, si intendeva verificata la condizione di cui al punto c del-

la nota in data 6.3.2017 P.G. n. 41874, e che pertanto la Proprietà avrebbe rinunciato, a spese compensate, al contenzioso pendente davanti al TAR Brescia RG 747/2016 e/o agli effetti della sentenza che fosse eventualmente pronunciata sul ricorso stesso nonché alle domande di risarcimento del danno formulate con lettera in data 11.1.2017 P.G. n. 4587;

- che lo schema di convenzione approvato unitamente alla citata deliberazione di adozione prevedeva, tra l'altro:
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il cui valore è stimato in € 220.558,27 ed è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria il cui valore, stimato in € 145.923,80 è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria;
 - la determinazione dell'importo di € 291.433,70 da versare a titolo di qualità aggiuntiva - art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012;
 - la realizzazione, in luogo del versamento dell'importo afferente alla Qualità Aggiuntiva di opere di urbanizzazione il cui valore è stimato in € 270.300,00 e il versamento della differenza qualora in sede di presentazione di progetto definitivo/esecutivo delle opere, l'importo delle stesse fosse inferiore all'importo della Qualità Aggiuntiva;
 - la cessione al Comune dell'area della superficie di mq. 5.095,46 del valore di € 11.887,82;
 - il versamento di € 300.000,00 quale contributo straordinario offerto in sede di bando ex art. 36 del PGT 2012 e destinato alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal Comune lungo il corso del Vaso Garzetta comprensivo dell'importo di € 83.394,78 a titolo di compensazione ecologica degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti e da versare secondo le modalità previste dall'art 6.1 dello schema di convenzione;
 - il versamento della somma di € 6.367,82 quale rimborso spese a favore del Comune, ai sensi della deliberazione G.C. n. 36 del 12.1.2005 che sarà accertato a seguito dell'avvenuto versamento della somma;

- la presentazione di garanzie mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa per gli obblighi assunti come previsti dall'art. 15 dello schema;
- che, successivamente all'adozione del piano attuativo, il Consiglio comunale, con deliberazione n. 34 del 16 aprile 2018, ha adottato la variante al PGT relativa all'adeguamento della componente geologica del PGT al piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale, recependo le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'ing. Rossi 2018, e attribuendo alle aree a pericolosità H1 la classe di fattibilità geologica 3g¹ e alle aree a pericolosità H3 la classe 3f³, riconducibili rispettivamente alla zone Em e Eb di cui all'art. 9 delle NTA del PAI;
- che la medesima variante idrogeologica ha integrato le prescrizioni particolari dell'art. 83 delle NTA del PGT per il PAV - 509, via Riccobelli via Val Giudicarie, con le seguenti precisazioni: *"L'intervento è subordinato a progettazione e realizzazione di interventi di messa in sicurezza nei confronti di eventi di esondazione da parte del T. Garzetta nelle aree a diverso grado di pericolosità idraulica (H1 e H3) definite nell'elaborato: AL104-05a-Carta della pericolosità (Garzetta). Nelle aree a pericolosità H3 tali interventi dovranno determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al collaudo delle opere."*;
- che la variante adottata, rispetto alla quale si applicano le norme di salvaguardia in attesa dell'approvazione, non modifica il contenuto delle prescrizioni poste in sede di adozione del Piano Attuativo, che devono quindi intendersi allo stato integralmente confermate, e che vengono di seguito ritrascritte aggiornate alla classe di fattibilità geologica attribuita dalla Variante adottata:
 - a) per entrambi gli ambiti classificati H1 (classe di fattibilità geologica 3G1) e H3 (classe di fattibilità geologica 3F3) ed in generale per tutti gli interventi previsti nella proposta di piano attuativo dovrà applicarsi quanto disposto dall'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904;
 - b) per l'area classificata H1 (classe di fattibilità geologica 3G1) gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di com-

patibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del permesso di costruire. Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dagli interventi edilizi e dalle relative opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 senza aggravio per le aree circostanti.

In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del permesso di costruire, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;

- c) per l'area classificata H3 (classe di fattibilità geologica 3F3) gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta. In particolare, l'intervento privato è condizionato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa. Questo ultimo dovrà determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica adottata e in approvazione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà subordinato al collaudo delle opere di cui sopra. Lo studio di invarianza idraulica a corredo del permesso di costruire dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;

Si dà atto che se, come previsto anche all'art. 9.4 dello schema di convenzione, in seguito all'accoglimento di osservazioni successive all'adozione della variante idrogeologica, dovesse mutare il quadro delle pericolosità ivi rappresentato, le prescrizioni sopra richiamate per il rilascio dei permessi di costruire saranno riferite alle zone classificate H1 e H3 come eventualmente modificate e/o al livello di pericolosità come eventualmente rideterminato; in tal caso si provvederà anche all'adeguamento della convenzione;

Dato atto:

- che è stata nel frattempo depositata la sentenza del TAR Lombardia, Sezione Staccata di Brescia, n. 419 del 16.4.2018 che ha respinto il ricorso proposto dalla Proprietà per l'annullamento del provvedimento del Commissario ad Acta nominato dalla Regione Lombardia in data 4.5.2016, avente ad oggetto il diniego di adozione della prima istanza di piano attuativo presentata in

data 18.6.2014 P.G. n. 71321, compensando le spese legali;

- che detta sentenza, sebbene non ancora passata in giudicato, ha evidenziato, quale dato sostanziale ed incontrovertibile, la fragilità della zona sotto il profilo idraulico e la necessità che l'attività di pianificazione si ispiri al principio di precauzione e prevenzione del rischio, ritenendo quindi giustificata la richiesta di studi ed approfondimenti sul pericolo idraulico;
- che la Proprietà ha notificato in data 25.6.2018 un nuovo ricorso R.G. 591/2018 pendente avanti il TAR Lombardia, sezione staccata di Brescia, per ottenere l'annullamento della sopra citata deliberazione C.C. n. 34 del 16.4.2018 di adozione della variante di adeguamento della componente idrogeologica del PGT, ivi compresi gli atti preparatori, ed in particolare il provvedimento in data 28.3.2018 prot. 61281 con il quale l'autorità competente e l'autorità procedente hanno espresso il parere di non assoggettabilità della variante alla procedura di VAS;
- che successivamente, con comunicazione in data 9.7.2018, il legale dei sigg.ri Giustacchini, munito dei relativi poteri in forza di procura rilasciata in calce al citato ricorso, ha dichiarato di rinunciare al contenzioso pendente al n. R.G. 591/2018;

Ritenuto, altresì, di confermare, come previsto nella richiamata deliberazione di adozione, che il Comune si impegni alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione e salve le proroghe concordate con i proponenti, delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi nella zona classificata H3 (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra via Garzetta e via Val di Fassa alle condizioni dettagliatamente indicate dall'art 9.3 dello schema di convenzione e alla conseguente rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica del sito con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa;

Evidenziato, a tal fine:

- che con note P.G. n. 46227 del 16.3.2017, in atti alla deliberazione di adozione, ha avviato il procedimento di acquisizione dell'area di spaglio di Costalunga, necessaria per la realizzazione del bacino di laminazione di cui sopra, inteso all'apposizione di servitù coatti-

va/acquisizione ai sensi degli artt. 11 del DPR 327/2001 e dell'art. 7 della L. 241/90 e s.m.i;

- che tale acquisizione è stata prevista nello schema di convenzione relativa alla variante del piano particolareggiato del Comparto Milano, approvato con deliberazione di G.C. n 408 del 29.5.2018;
- che con determinazione dirigenziale n 1424 dell'1.6.2018 è stato conferito l'incarico professionale per la progettazione esecutiva dell'opera di cui sopra;

Rilevato inoltre che l'art. 8 dello schema di convenzione prevede prescrizioni particolari dettagliate, in ottemperanza del parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, alle quali la Proprietà dovrà attenersi in occasione della presentazione dei permessi di costruire ovvero dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;

Riscontrato:

- che la delibera di adozione con i suoi allegati è stata depositata e pubblicata ai sensi dell'art 14, c. 2, della LR 12/2005 e ss.mm.ii. dal 10 aprile 2018 e che il termine per la presentazione delle osservazioni scadeva il 10 maggio 2018;
- che entro il termine sono state presentate due osservazioni:
 - 1) P.G. n. 85877 del 4.5.2018;
 - 2) P.G. n. 88132 dell'8.5.2018;

Viste le schede di controdeduzioni allegate al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che la prima osservazione viene respinta, anche per la considerazione che la risoluzione delle criticità idrauliche è, e sarà in ogni caso, condizione essenziale e presupposto al quale è espressamente subordinata l'edificazione dell'area di trasformazione PAV 509;

Dato atto, altresì, che la seconda osservazione è parzialmente accolta;

Riscontrato:

- che, in seguito al parziale accoglimento dell'osservazione P.G. n. 88132, viene conseguentemente modificata la convenzione all'art 2.1 prevedendo che, qualora UNARETI dovesse decidere per l'estinzione di servitù di smaltimento delle acque reflue domestiche

sui lotti foglio 48 NCT mappali 67 e 68, i lottizzanti si impegnano, in fase di progettazione esecutiva, ad adeguare il progetto in considerazione di tale scelta;

- che i lottizzanti si impegnano, altresì, a estendere la rete di fognatura nera per un importo fino a € 15.000,00 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. o, in alternativa, a contribuire per il medesimo importo all'esecuzione dell'opera da parte di UNIRETI nell'ambito del contratto di servizio con il Comune di Brescia, importo da considerarsi a scomputo dei contributi di urbanizzazione primaria;

Visto lo schema di convenzione con i suoi allegati A -B- D, con le prescrizioni di cui alla delibera di adozione e in questa sede confermate, e con le modifiche apportate a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni di cui sopra, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto, altresì, che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni nella L. 213/2012, in quanto, rispetto alla delibera di adozione, si prevede un contributo dei lottizzanti di € 15.000,00 per lo spostamento della rete di smaltimento delle acque reflue domestiche riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 4.7.2018 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 5.7.2018 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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 prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di controdedurre alle osservazioni presentate come descritto nelle schede allegate al presente provvedimento, modificando di conseguenza le premesse e l'art. 2.1

(generalità) dello schema di convenzione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale con l'evidenza delle modifiche rispetto alla versione allegata alla deliberazione di adozione;

- b) di aggiornare l'art. 9 (prescrizioni idrauliche) e l'art. 18 (stipula della convenzione), a seguito dell'intervenuta sentenza del TAR indicata in premessa ed a seguito dell'intervenuta adozione, con deliberazione C.C. n. 34 del 16.4.2018, della variante al PGT relativa all'adeguamento della componente geologica del PGT al piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale, attualmente in regime di salvaguardia;
- c) di approvare, ai sensi dell'art 14, comma 1, della L.R. 12/05 e s.m.i., per le motivazioni e con le prescrizioni tutte come in questa sede confermate ed aggiornate, il piano attuativo, conforme al PGT vigente e alla Variante Idrogeologica adottata ed in regime di salvaguardia, relativo alle aree site in via Riccobelli di proprietà Giustacchini Davide e Baresi Attilia, quale risulta dagli atti ed elaborati allegati alla citata deliberazione di adozione e dallo schema di convenzione, modificato ai sensi dei punti precedenti e allegato alla presente deliberazione;
- d) di dare atto che la risoluzione delle criticità idrauliche è, e sarà in ogni caso, condizione essenziale e presupposto al quale è espressamente subordinata l'edificazione dell'area di trasformazione PAV 509;
- e) di prevedere che il Comune si impegni, in conformità al punto 9.3 dello schema di convenzione, alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione, delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi nella zona classificata H3 (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra via Garzetta e via Val di Fassa alle condizioni dettagliatamente indicate dall'art 9.3 dello schema di convenzione e alla conseguente rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica del sito con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa;
- f) di dare atto che con la stipula della convenzione, di cui al piano attuativo in adozione, si intende verificata la condizione di cui al punto c della nota in data 6. 3.2017 P.G. n. 41874, in atti alla delibera di adozione, e che pertanto la Proprietà rinuncia alle doman-

de di risarcimento del danno formulate con lettera in data 11.1.2017 P.G. n. 4587;

- g) di dare atto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del piano attuativo e che la proprietà dovrà presentare, all'atto della stipula, idonea documentazione atta a dimostrare che non sussistono a proprio carico le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale;
- h) di prevedere che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13 anche sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente;
- i) di disporre la pubblicazione del presente piano sul sito web del Comune;
- j) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- k) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA RICCOBEL-
LI DI PROPRIETA' GIUSTACCHINI DAVIDE E BARESI ATTILIA**

FRA

PROPRIETA'
GIUSTACCHINI DAVIDE E BARESI ATTILIA

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Riccobelli e via Val Giudicarie, della superficie complessiva di circa mq 16.605, così identificate: foglio 48 NCT mappali 14, 63, 64, 65, 66, ~~67, 68~~, 69, 70, 71;
- Che il sigg. Giustacchini Davide ha sottoscritto una scrittura privata riguardante la promessa di cessione a suo favore dell'area identificata al foglio 48 NCT mapp. 34parte, ora mapp. 73;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, inquadra l'area in oggetto quale PAV 502 per la cui disciplina si fa rinvio al Documento di Piano del PGT 2012, Progetto di Trasformazione Costalunga 1 – Unità di intervento F1, per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e per quanto attiene alla edificabilità assegnata pari a mq. 3.268,80 di slp e allo schema insediativo il riferimento è ai contenuti del PGT 2012;
- Che Trattandosi di Ambito residenziale del Documento di Piano 2012 si dà atto che la proposta è analoga a quella sottoposta con esito favorevole alla procedura di valutazione prevista dall'art. 36 delle NTA 2012;
- Che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
 - o vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)".
 - o i lati est e sud del comparto sono interessati da una fascia di rispetto (10 metri) del Reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua pubblico (vaso Garzetta);

- nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4_ Elevata";
- Che i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno presentato in data 25.07.2017 un'istanza P.G. n. 125573 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo conforme al PGT delle aree sopra indicate, che prevede una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 3.268 suddivisa in 8 lotti residenziali;
- Che in data 18/08/2017 – protocollo P.G. 140082 del 21.08.2017 - è stato chiesto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia ai sensi dell'art. 16 c. 3 della legge 1150/1942.
- Che in data 28/08/2017 P.G. n. 144105 è stato richiesto al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico un parere circa la " Relazione di invarianza idraulica " presentata a correddo della proposta di PA;
- Che in data 27/09/2017 P.G. 163317 sono state richieste ai proponenti alcune integrazioni documentali;
- Che in data 05/10/2017 P.G. 169076 il competente Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico ha comunicato, tra l'altro, la necessità di acquisire ulteriori approfondimenti, in particolare il progetto di compatibilità idraulica;
- Che in data 17/10/2017 – protocollo P.G. 177864 del 18.10.2017 - è stata inviata la richiesta di parere alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Lombardia;
- Che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia ha espresso in data 8.11.2017 prot. n. 18089 parere ai sensi dell'art. 16 c. 3 della legge 1150/1942 e sul tema archeologico rilevando quanto segue:
 - L'incremento della vegetazione sia all'interno del parcheggio pubblico sia lungo la strada di penetrazione ed il mantenimento delle specie arboree autoctone;
 - Il volume presente in testata (lotto 1) occlude il cono visivo di ingresso del lotto e impedisce la visuale verso i giardini interni; si suggerisce di mantenere gli allineamenti con gli altri edifici;
 - Si chiede di valutare soluzioni meno impattanti per il progetto di sistemazione del vaso Garzetta;
 - La compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata alla effettuazione di accertamenti archeologici preventivi.
- Che nella seduta del 15/11/2017 la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole condividendo il suddetto parere della Soprintendenza;
- Che in data 30 novembre con PG 207214 i proponenti hanno presentato alcuni elaborati sostitutivi della proposta originaria variando le aree permeabili, il bilancio ecologico ed integrando la relazione di Invarianza idraulica;
- Che a seguito della presentazione di nuovi elaborati è stato richiesto, con PG. 212196 del 7.12.2017, al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico un nuovo parere di competenza;

- Che in data 23/01/2018 P.G. 15326 il Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico ha espresso un parere negativo circa l'individuazione di una vasca di accumulo all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua fornendo alcune indicazioni circa le condizioni idrauliche da rispettare nelle fasi di realizzazione dell'intervento;
- Che in data 8.02.2018 – P.G. 29116 del 9.02.2018 è stato trasmesso ai proponenti il parere del Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico unitamente ad una proposta di condivisione dei contenuti della convenzione urbanistica;
- Che in data 23.02.2018 PG 37829 è stato trasmesso ufficialmente lo schema di convenzione da adottare;
- Che in data 27.02.2018 con nota PG 39971 i proponenti hanno condiviso sostanzialmente i contenuti , con la proposta di alcune modifiche che sono state accolte dall'Amministrazione ;
- Che le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione coinvolgono anche le aree identificate al foglio 48 NCT mapp. 55 e 56 di proprietà comunale e al foglio 48 NCT mapp. 61 e 33 parte di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione;
- Che con note P.G. n.219569 e n. 219589 del 20.12.2017 è stata dato avviso di avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del PA e all'acquisizione delle aree di proprietà di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso
- Che la Giunta comunale con deliberazione n.166 del 13.3.2018 ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. 446 del 9.7.2018.
- Che i provvedimenti stessi inerenti il Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia degli atti sopra menzionati.

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate (di seguito denominati 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/SECONDARIA/AFFERENTI LA QUALITA' AGGIUNTIVA)

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, 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 diret-

ta non trova applicazione quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016 come modificato dal D lgs. 56/2017 (di seguito codice dei contratti)

Le opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36, c 3, del codice dei contratti 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 ai sensi dell'art 26 del codice dei contratti. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c 8, del predetto codice dei contratti

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, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva, effettuata ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. n. 207/2010 e dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, 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'approvazione 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/afferenti la Qualità Aggiuntiva effettua i seguenti adempimenti :

- nomina il RUP previsto dall'art. 31 del codice dei contratti, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune,
- acquisisce il CUP (Codice unico di progetto ex art 11 L3/2003)
- acquisisce il CIG (codice identificativo di gara ex art. 3, comma 5 della legge 13 agosto 2010, n. 136) tranne i casi di esclusione dall'obbligo di tracciabilità di cui alla stessa legge
- tutti gli altri adempimenti a norma del codice dei contatti secondo quanto previsto dall' art 1 c 3 dello stesso

La proprietà, altresì, comunica relativamente a tutte le opere i seguenti dati :

- Nome dell'esecutore delle opere
- Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza sui cantieri
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- In caso di gara ai sensi del citato art 36, c 3 del codice dei contratti : CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara , prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori
- Comunicazione di avvenuto inserimento nei contratti di appalto delle previsioni in tema di rispetto delle norme sulla tracciabilità di cui all'art 3 della L 136/2010 e smi

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del codice dei contratti, 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 abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo / certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, 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 tre mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

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 – Opere di urbanizzazione - che fa parte integrante della presente convenzione:

a colore grigio – formazione marciapiedi

b colore grigio tratteggiato – strada di accesso

c colore grigio quadrettato – parcheggio

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, [dovrà essere presentato completo di verifica prima della stipula presente convenzione].

A seguito dell'accoglimento parziale di un'osservazione, qualora UNARETI dovesse decidere per l'estinzione di servitù di smaltimento delle acque reflue domestiche sui lotti foglio 48 NCT mappali 67 e 68, i lottizzanti si impegnano, in fase di progettazione esecutiva, ad adeguare il progetto in considerazione di tale scelta.

A tal fine i lottizzanti si impegnano, altresì, a estendere la rete di fognatura nera per un importo fino a € 15.000 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. o, in alternativa, a contribuire, per il medesimo importo, all'esecuzione dell'opera da parte di UNIRETI nell'ambito del contratto di servizio con il Comune di Brescia

Tale importo è da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

Il Comune di Brescia metterà a disposizione entro 30 gg dalla richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto c del presente articolo.

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti a e b saranno già nella detenzione e disponibilità della Proprietà al momento della stipula della convenzione

Per quanto riguarda le aree necessarie alla realizzazione del tratto stradale di cui al precedente punto b. il Comune metterà a disposizione le aree mediante esperimento di procedura espropriativa ovvero in virtù dell'atto di impegno Notaio Averoldi (rep. 0521 racc. 2048) stipulato in data 07/11/1972 in base al quale i proprietari delle aree interessate (mappale 61 e mappale 33 parte del foglio NCT 48) si sono impegnati alla cessione a se-

guito di semplice richiesta del Comune. Qualora fosse necessario acquisire parte delle aree interessate dalle opere di cui al punto b. l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo massimo stimato di € 10.000,00.

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

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

I progetti delle opere sopra menzionate [dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%].

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 220.558,27 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione in sede di progetto esecutivo delle stesse.

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 non oltre 6 (sei) anni dalla data di stipula della presente convenzione o dalla data del verbale di messa a disposizione da parte del Comune delle aree necessarie se in data successiva.

E' facoltà della Proprietà eseguire le opere per stralci funzionali in ragione delle prescrizioni di cui al successivo art. 9.

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 potrebbero consistere in:

- A. reti di media tensione aeree e sotterranee
- B. canalizzazioni
- C. sostegni
- D. cunicoli per il teleriscaldamento

- E. tubi per il teleriscaldamento
- F. centraline telefoniche
- G. reti gas
- H. cabina di decompressione
- I. reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di 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 – Opere di urbanizzazione - che fa parte integrante della presente convenzione:

a colore grigio puntinato – opere di riqualificazione ambientale

b colore grigio tratteggiato verticale – pista ciclabile e passerella come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima del rilascio del primo permesso di costruire.

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

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

I progetti delle opere sopra menzionate [[dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%].

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 145.923,80 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A., salvo esatta determinazione in sede di progetto esecutivo delle stesse.

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 non oltre 6 (sei) anni dalla data di stipula della presente convenzione o dalla data del verbale di messa a disposizione da parte del Comune delle aree necessarie se in data successiva.

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 – QUALITA' AGGIUNTIVA

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. 2012 e come previsto dalla scheda del Documento di Piano, la Proprietà deve versare la somma di € 291.433,70 di cui il 20% dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questo 20% il 3%, dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline.

In luogo della corresponsione dell'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva la Proprietà realizzerà le opere descritte al successivo art. 5.

Vista la natura delle opere si ritiene assolto l'obbligo del versamento del 20% della somma relativa alla Qualità Aggiuntiva mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo il corso del Vaso Garzetta e all'interno della relativa fascia di rispetto.

ART. 5 - OPERE AFFERENTI LA QUALITA' AGGIUNTIVA

Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012 e come previsto nell'Unità di Intervento F.1 del Documento di Piano, la Proprietà si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le se-

guenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata Tav. A – Opere di urbanizzazione - che fa parte integrante della presente convenzione a colore grigio tratteggiato obliquo - opere di regimazione idraulica del torrente Garzetta; come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, [dovrà essere presentato verificato e completo di 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

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere sopra menzionate [[dovrà essere redatto in base al prezzario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%].

I costi della verifica e della validazione del progetto sono a carico della Proprietà.

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in € 270.300,00 al netto dello sconto del 15% e dell' I.V.A. salvo esatta determinazione sulla base del progetto esecutivo;

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle NTA PGT 2012.

Qualora a seguito della presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere ovvero in virtù dello sconto offerto in sede di gara, l'importo dei lavori fosse inferiore all'importo della Qualità Aggiuntiva (€ 291.433,70) la Proprietà si impegna a versare la differenza secondo le modalità descritte nel successivo art. 9.3;

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono a carico della Proprietà.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione e comunque al verificarsi della costruzione da parte del Comune della vasca di cui all'art 9 nel termine ivi previsto.

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. 6 – COMPENSAZIONE ECOLOGICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

6.1 Ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti, la Proprietà deve versare la somma di € 83.394,78 a titolo di compensazione degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento.

Il versamento di detto contributo sarà effettuato, in proporzione all'effettiva perdita di valore ecologico, secondo le seguenti scadenze :

- al rilascio dei permessi di costruire per i lotti privati
- all'approvazione del progetto esecutivo con deliberazione di Giunta comunale, per le opere di urbanizzazione

L'entità del versamento è indicata nell'allegato D " bilancio ecologico, progetto superfici permeabili ed impermeabili, compensazione "

6.2 La Proprietà si impegna a versare la somma di € 300.000,00, comprensivo dell'importo di cui al precedente punto 6.1, quale contributo straordinario offerto in sede di bando ex art. 36 del PGT 2012 e destinato alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal Comune lungo il corso del Vaso Garzetta.

Il versamento del contributo di cui sopra, al netto dell'importo dovuto al punto 6.1, è subordinato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione di cui al successivo art. 9.3. nei termini ivi previsti.

ART. 7 - CESSIONE AREE

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 5.095,46, di cui mq 3.455,41 a standard, interessate dalla realizzazione di parte delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito retino sull'allegato elaborato grafico Tav. B – Aree di Cessione - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue: foglio 48 NCT mappali 14, 63parte, 64, 65, 66, 69parte, 70parte, 71, 73.

Colore grigio – area a standard per mq. 3.455,41;

Colore tratteggiato orizzontale e quadrettato – aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per mq. 1.640,05

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e la disponibilità 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 trenta giorni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione. La Proprietà per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

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.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 11.887,82 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. 8 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

8.1

La Proprietà , in occasione di presentazione dei Permessi di Costruire ovvero dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, si impegna ad adeguarsi al parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici reso con nota dell'8.11.2017 PG 18089 Min. e PG comune 192508 , così come recepito dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 15/11/2017

Sono prescrittive le seguenti indicazioni progettuali che dovranno essere recepite in fase attuativa nell'ambito delle istanze di Permesso a Costruire:

- Nella edificazione dei singoli lotti si dovrà garantire assonanza tipologica e morfologica con le costruzioni residenziali presenti nelle aree circostanti. In particolare: tipologie edilizie mono o bifamigliari per i lotti 2,3,4,5,6,7,8;
- La compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata alla effettuazione di accertamenti archeologici preventivi da condurre antecedentemente al rilascio del primo Permesso di costruire;
- Non sono ammessi frazionamenti in ulteriori lotti se non attraverso la divisione interna delle aree scoperte (giardini).
- Non è ammessa la costruzione di edifici accessori isolati fuori terra quali autorimesse spogliatoi depositi o altro tipo di locale.
- le recinzioni prospicienti le aree pubbliche dovranno avere caratteristiche uniformi; in particolare si prescrive la realizzazione di un muretto con h tra i 20 e i 50 cm dal marciapiede e soprastante cancellata dal semplice disegno.
- Le rampe di accesso agli interrati dovranno essere progettate lungo i margini del lotto e realizzate a 1.00 mt minimo dal confine, in modo da consentire l'impianto di vegetazione arborea /arbustiva tra il bordo della rampa e la recinzione di confine.

8.2

Si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo delle aree oggetto di cessione alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo. L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti.

ART. 9 - PRESCRIZIONI IDRAULICHE

9.1

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta Comunale n. 763 del 6 dicembre 2016, ha avviato il procedimento di "Adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale" di seguito "variante idrogeologica". ~~Il citato provvedimento disponeva che: "gli interventi edilizi proposti nelle aree per le quali sono state riscontrate criticità idrauliche di livello locale dovranno essere corredati da elaborati tecnici di approfondimento che, sulla scorta delle condizioni di pericolosità riscontrate negli studi già effettuati, effettuino la valutazione del rischio e la conseguente verifica della fattibilità delle relative proposte".~~

~~Tra le condizioni di rischio indagate vi sono anche quelle generate dal Torrente Garzetta già emerse in seno agli studi pregressi (studio Ing. Rossi 2016) che, con l'adozione della variante idrogeologica i cui contenuti sono stati pubblicati in data 20/02/2018, entreranno a far parte del quadro del dissesto PAI.~~

~~Inoltre in data 31/01/2018 PG 22067, l'ing. Rossi, in qualità di tecnico incaricato dalla amministrazione Comunale degli studi connessi alla variante idrogeologica, ha depositato lo studio di approfondimento idraulico relativo all'ambito "Garzetta di Gestalunga~~

~~Detto studio evidenzia, per le aree interessate dal Piano Attuativo, la presenza di zone esondabili con livello di pericolosità differenziato (H1 – pericolosità moderata, H3 – pericolosità elevata)~~

~~Con l'imminente adozione della variante idrogeologica, ai sensi della DGR 2616/2011, tali zone saranno riconducibili alla zone Em e Eb di cui all'art. 9 delle NTA del PAI e pertanto tale disciplina costituisce fin da ora riferimento istruttorio per l'applicazione della deliberazione n. 763/2016, laddove si prevede che l'edificabilità è subordinata alla verifica di compatibilità idraulica dell'intervento privato in base alle disposizioni della normativa tecnica della variante idrogeologica che ha recepito le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'ing. Rossi 2018.~~

Successivamente all'adozione del piano attuativo, il Consiglio comunale, con deliberazione n. 34 del 16 aprile 2018, ha adottato la variante al PGT relativa all'adeguamento della componente geologica del PGT al piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale, recependo le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'ing. Rossi 2018, depositato in data 31.01.2018 PG 22067, e attribuendo alle aree a pericolosità H1 la classe di fattibilità geologica 3g1 e alle aree a pericolosità H3 la classe 3f3, riconducibili rispettivamente alla zone Em e Eb di cui all'art. 9 delle NTA del PAI;

La medesima variante idrogeologica ha integrato le prescrizioni particolari dell'art. 83 delle NTA del PGT per il PAV – 509, via Riccobelli via Val Giudicarie, con le seguenti precisazioni: *"L'intervento è subordinato a progettazione e realizzazione di interventi di messa in sicurezza nei confronti di eventi di esondazione da parte del T. Garzetta nelle aree a diverso grado di pericolosità idraulica (H1 e H3) definite nell'elaborato: ALall04-05a-Carta della pericolosità (Garzetta). Nelle aree a pericolosità H3 tali interventi dovranno determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al collaudo delle opere."*;

9.2

Alla luce dei rilievi formulati dal Settore verde, parchi e reticolo idrico e della normativa tecnica sopra citata il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) per entrambi gli ambiti classificati H1 (**Classe di fattibilità geologica 3g1**) e H3 (**classe di fattibilità geologica 3f3**) ed in generale per tutti gli interventi previsti nella proposta di Piano attuativo dovrà applicarsi quanto disposto dall' art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904.

b) per l'area classificata H1 (**Classe di fattibilità geologica 3g1**) gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del PdC . Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dagli interventi edilizi e dalle relative opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 (**classe di fattibilità geologica 3f3**) senza aggravio per le aree circostanti.

In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso.

c) per l'area classificata H3 (**classe di fattibilità geologica 3f3**) gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta . In particolare, l'intervento privato è condizionato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa. Questo ultimo dovrà determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica in corso di adozione.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà subordinato al collaudo delle opere di cui sopra. Lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso

9.3

Il Comune si impegna alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione , delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi nella zona classificata H3 (**classe di fattibilità geologica 3f3**) (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa.

Qualora alla scadenza del termine di 36 mesi i lavori fossero iniziati e non conclusi le parti potranno concordare una proroga.

Alla data del certificato di fine dei suddetti lavori la Proprietà dovrà versare:

a) l'importo di cui al precedente art. 6 - Compensazione Ecologica e contributo straordinario;

b) l'eventuale differenza tra l'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva e l'importo delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva come determinata al precedente art. 5 - Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Qualora il Comune non realizzasse il bacino di laminazione entro i termini previsti, salvo proroghe comunque date, la Proprietà verserà l'importo di cui al punto a) nella misura corrispondente alla sola Compensazione Ecologica e pari a € 83.394,78, con le modalità previste dal precedente art 6.1, e l'importo di cui al punto b).

9.4

Poiché i Permessi di Costruire per l'edificazione nelle zone classificate H1 (**Classe di fattibilità geologica 3g1**) e H3 (**classe di fattibilità geologica 3f3**) sono subordinati alla risoluzione delle criticità idrauliche (come dettagliate ai precedenti punti b e c del paragrafo 9.2) si precisa che, ~~qualora in fase di procedura di VAS relativa all'approvazione della variante idrogeologica al PGT avviata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 763 del 6/12/2016 o eventualmente~~ in seguito all'accoglimento di osservazioni successive all'adozione della variante idrogeologica, dovesse mutare il quadro delle pericolosità ivi rappresentato, le condizioni sopra richiamate per il rilascio dei Permessi di Costruire saranno riferite alle zone classificate H1 (**Classe di fattibilità geologica 3g1**) e H3 (**classe di fattibilità geologica 3f3**) come eventualmente modificate e/o al livello di pericolosità come eventualmente rideterminato; in tal caso si provvederà anche all'adeguamento della presente convenzione.

ART. 10 - 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 / Secondaria / afferenti la Qualità Aggiuntiva.

Tale somma è attualmente stimata in € 6.367,82 sulla base dei progetti di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 11 - 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. 12 - 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 allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 13 - 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.

Ai fini dell'agibilità degli interventi edilizi, la segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, potrà essere presentata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

ART. 14 - 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 ca-

ratteristiche 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. 15 - 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:

- A. € 264.669,92 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- B. € 175.108,56 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- C. € 349.720,44 a garanzia del versamento/esecuzione delle opere afferenti la Qualità Aggiuntiva;
- D. € 300.000,00 a garanzia del contributo straordinario, di cui € 83.394,78 a specifica garanzia del versamento della Compensazione Ecologica;
- E. € 10.000,00 a garanzia dell'indennità di esproprio;

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo stimato delle stesse maggiorato del 20%

Tali garanzie saranno restituite dal Comune:

lett A- B : dopo l'approvazione del collaudo delle opere primaria e secondaria (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);

lett C : dopo l'approvazione del collaudo delle opere afferenti la Qualità Aggiuntiva (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) e dopo il versamento dell'eventuale differenza di cui al precedente art. 9.3 b);

lett D : dopo il versamento del contributo straordinario di cui all'art 6.2, ovvero, nel caso in cui il contributo non fosse dovuto per il verificarsi della condizione negativa di cui all'art 9.3 ultimo capoverso, il Comune svincolerà la garanzia per l'importo corrispondente al contributo straordinario eccezion fatta per la sola quota corrispondente alla Compensazione Ecologica (nella misura a quel momento effettivamente dovuta) la quale ultima sarà progressivamente svincolata in relazione all'esecuzione degli interventi di cui all'art. 6;

lett E : al termine della procedura espropriativa 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. 16 - 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.15.

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 singoli 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. 17 - 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. 18 - 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.]

Le parti danno atto che con la stipula della presente convenzione si intende verificata la condizione di cui al punto c della nota in data 6.03.2017 PG 41874, su citata, e che pertanto la Proprietà rinuncerà, a spese compensate, ~~al contenzioso pendente davanti al TAR Brescia RG 747/2016 e/o agli effetti della sentenza che sarà eventualmente pronunciata sul ricorso stesso nonché~~ alle domande di risarcimento del danno formulate con lettera in data 11.01.2017 PG 4587

ART. 19 - 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.