

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 363 - 19.6.2019

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Adozione del Piano attuativo PAV 506, Ex R.1.1. Progetto di Trasformazione Serenissima 1, relativo all'area sita in località S. Eufemia di proprietà Lonati S.p.A. e Santoni S.p.A., conforme al PGT.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che in data 25.10.2012 prot. 92820/12 era stata depositata da Lonati SpA presso il Comune di Brescia proposta di Programma Integrato di Intervento (di seguito denominato anche PII) conforme all'ambito del Documento di Piano denominato R.1.1, relativo all'area sita in località S. Eufemia di proprietà Lonati S.p.A. e Santoni S.p.A., come meglio sotto precisato, a prevalente destinazione commerciale per Grande Struttura di Vendita, con SLP complessiva pari a mq. 25.000;
- che in data 25.5.2013 con deliberazione di G.C. n. 289 è stato approvato il PII relativo a tale intervento ma allo stesso non ha mai fatto seguito la stipula della convenzione urbanistica;
- che a seguito di Conferenza di Servizi Regionale tenutasi in data 14.6.2017 è stata prorogata al 21.5.2020 e quindi confermata la validità della Autorizzazione Commerciale n. 54601/2013 P.G. rilasciata in data 21.5.2013;
- che il Proponente ha presentato la nuova istanza di PA in data 08.08.2017 PG 134389, integrata/modificata successivamente con nota PG 102307 del 9.5.2019 e da ultimo con nota PG 105402 del 13.5.2019;
- che le aree relative all'intervento di cui sopra sono così identificate:
 - aree di proprietà LONATI S.p.A. - individuate catastalmente al NCT foglio 222 mappale n. 37 e foglio 224 mappali n 51, 52, 53 ,54, 55 della superficie di mq. 45.311;
 - aree di proprietà SANTONI S.p.A. - individuate catastalmente al NCT foglio 224 mappali n. 60,



68, 69, 102,181 della superficie di mq. 38.315 circa;

- che all'interno del perimetro d'intervento sono ricomprese anche le seguenti aree di proprietà del Comune, individuate al NCT foglio 224 mappali 137 parte, 226, 227 parte , 228 parte e scarpata di area afferente al demanio stradale;
- che l'area complessiva oggetto d'intervento, comprese le aree di proprietà comunale lungo via Serenissima necessarie al completamento delle opere di riqualificazione viaria e ambientale richieste e messe a disposizione dallo stesso Comune di Brescia, risulta avere una superficie di mq 97.400;
- che l'area è gravata da vincolo idrogeologico trattandosi di aree classificate 3d e 3d' all'interno della Carta di fattibilità di supporto al PGT per le quali l'art. 5b delle NTA prescrive specifiche analisi del sito;
- che l'area è parzialmente (lato sud) gravata da fascia di rispetto ferroviaria di cui al DPR 753/1980 in quanto limitrofa alla linea ferroviaria Milano -Venezia;

Riscontrato:

- che il nuovo Piano attuativo conferma la realizzazione di un Polo Commerciale e dei Servizi Tematico su area che attualmente ospita in parte un fabbricato industriale dismesso e in parte si presenta come area inedificata dove è cessata da tempo l'attività agricola;
- che la nuova proposta si differenzia sostanzialmente dalla precedente in quanto è prevista una riduzione in termini quantitativi della slp assegnata dal PGT 2012 e un minor uso di suolo agricolo e che in particolare si passa da una slp di mq. 25.000 agli attuali mq. 19.565 con una riduzione proporzionale della superficie di vendita
- che il complesso edilizio è articolato su due sub parti collegati tra loro dal sistema dei parcheggi pertinenziali / asserviti all'uso pubblico:
 - Comparto A _ Grande struttura di vendita articolata su 4 edifici con destinazioni afferenti al tema generale della Autorizzazione Commerciale ovvero afferenti al tema della "casa".
 - Comparto B _ Singolo edificio con destinazione ad Artigianato di Servizio /Produzione beni immateriali;

Visto lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento quale parte integrante che prevede tra l'altro:

- la realizzazione da parte del Proponente di opere di urbanizzazione primaria per un importo stimato in € 3.866.082,02, salvo più esatta determinazione in base al progetto definitivo - esecutivo delle opere stesse, di cui a scomputo del contributo di urbanizzazione in sede di rilascio dei permessi di costruire € 3.245.486,02;
- la realizzazione da parte del Proponente di opere di urbanizzazione secondaria dell'importo stimato in € 441.600,00 di cui sarà riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione in sede di rilascio dei permessi di costruire, un importo stimato in € 401.400,00 salvo più esatta determinazione in base al progetto definitivo - esecutivo delle opere stesse;
- una somma a titolo di Qualità Aggiuntiva, ai sensi dell'art. 33 delle NTA 2012, di € 2.732.575,00;
- di tale somma di qualità aggiuntiva si concorda di corrispondere:
 - "in opere e affinità" € 2.297.292,53 e di questa quota, € 80.000,00 sarà destinata alla predisposizione di uno studio idraulico generale che produca un quadro di tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza del bacino idraulico del Naviglio Grande Bresciano, definendone le priorità e le nuove classi di pericolosità e di rischio in attuazione della normativa in materia, con particolare riferimento alle DGR X/6738 del 19/06/2017 e IX 2616 del 30/11/2011 e secondo quanto illustrato all'art 5.1.1 "opere idrauliche";
 - la differenza di € 435.282,47 sarà versata prima della stipula della convenzione urbanistica e di tale quota il 5% del totale della Qualità Aggiuntiva, quantificata in € 136.628,75, è destinata a interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del D.U.C.;
- la previsione che tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e qualità aggiuntiva, con le precisazioni di cui all'art 5.1.1 "scadenze", devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata (Agibilità), di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, di tutti gli edifici dell'intervento, che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione stesse;

- la previsione di particolari modalità di esecuzione per le opere di qualità aggiuntiva come previsto dall'art 5.1.1 dell'allegato schema di convenzione, trattandosi, anche di obbligazione pecuniaria;
- la cessione gratuita al Comune dell'area di mq. 13.315 circa, salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, interessata da parte delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria e della Qualità Aggiuntiva circa del valore stimato in € 31.054,65;
- la permuta di aree di mq. 3.243 tra il Proponente e il Comune di Brescia, permuta che avviene a parità di superficie e di valore trattandosi di aree stradali esistenti e di progetto;
- la sdemanializzazione dell'area di complessivi mq 3.243 che il Comune cederà in permuta;
- la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area di complessivi di mq. 29.080 (interamente riconosciuti a standard) salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- l'impegno a presentare garanzie fideiussorie come previsto dall'art.17 dello schema sottoscritto;

Riscontrato, inoltre:

- che con la precedente deliberazione di adozione del PII n 289 del 2013 si era già provveduto ad approvare la procedura di sdemanializzazione delle aree oggetto dell'intervento;
- che il PGT 2016, ora vigente, atto fondamentale di portata generale, ha recepito il PII approvato, per cui le aree da sdemanializzare e cedere in permuta sono ricomprese all'interno del perimetro del Piano attuativo conforme al PGT;
- che la sdemanializzazione dell'area stradale si rende necessaria per un miglior assetto viabilistico del comparto condiviso con i Settori di riferimento, per cui quella che attualmente è area stradale demaniale viene permutata con un'analogia area stradale più consona a soddisfare le esigenze del nuovo comparto con una portata tale da concorrere con l'area produttiva adiacente a una miglior viabilità pubblica esistente;

Riscontrato che il Proponente ai fini della convocazione della Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale ha espletato con esito favorevole, secondo le modalità previste dal par. 5.1 lett.

d) dell'allegato alla D.G.R. 4.7.2007 n. 8/5054, idonea indagine ambientale tesa a verificare il mancato superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento delle matrici ambientali;

Preso atto che in ottemperanza alle prescrizioni del Documento di Piano del PGT è ammessa esclusivamente una grande struttura di vendita (centro commerciale aggregato) non alimentare le cui caratteristiche merceologiche devono essere riconducibili al Polo Monotematico dedicato alla casa;

Considerato che gli interventi necessari per la realizzazione delle opere di salvaguardia idraulica ricomprese nelle opere di qualità aggiuntiva di cui all'art 5.1 dello schema di convenzione, in particolare quelle interferenti con il canale Naviglio Grande, possono essere realizzate esclusivamente nel periodo dell'asciutta primaverile per prassi decorrente dall'1 marzo al 31 marzo, ed in considerazione dei tempi necessari per la redazione dello studio idraulico, ritenendo che le predette tempistiche non consentono l'apertura al pubblico della Grande Struttura di Vendita nei termini di validità dell'autorizzazione prot. n. 54601/2013 del 21 maggio 2013, ci si impegna fin da ora a prorogare il termine di validità della stessa, fatte salve eventuali competenze di altri Enti;

Ritenuto di prevedere che, nell'eventualità che, al netto degli scomputi, la Proprietà dovesse essere tenuta al versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il versamento dovrà essere effettuato solo successivamente alla definizione degli importi a seguito della procedura di gara relativa alla realizzazione dell'opera "Percorso Ciclabile Regionale Brescia-Cremona: Sovrappasso Autostrada A4" di competenza della società Morgante s.r.l. e secondo quanto previsto dallo schema di convenzione approvato con deliberazione di G.C. n 350 del 12.6.2019, art 3;

Visto il parere favorevole della Commissione paesaggio in data 28.11.2018 e dato atto che il Proponente a seguito del parere si impegna ad un approfondimento progettuale in occasione di presentazione del permesso di costruire ovvero di elaborazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sui temi prescritti dall'art 12 dell'allegato schema di convenzione;

Vista la Dichiarazione di osservanza e predisposizione progetto di invarianza idraulica di cui al Regolamento Reg. n 7 del 23.11.2017, del 21.12.2018 P.G. 244213;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 29 aprile 2019;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi 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 sono previsti:

- l'acquisizione di aree del valore, ai fini patrimoniali, di € 31.054,65;
- la permuta di aree che avviene a parità di superficie e di valore in quanto l'area ceduta è destinata a strada così come l'area acquisita sarà destinata a strada;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 4.307.682,02 di cui € 3.646.886,02 a scomputo oneri e di opere afferenti la Qualità Aggiuntiva per complessivi € 2.297.292,53 (di cui € 80.000 per lo studio idraulico) non scomputabili dagli oneri;
- il versamento di € 435.282,47 a titolo di qualità aggiuntiva ex art 33 delle NTA 2012 , di cui il 5% del totale della Qualità Aggiuntiva, quantificato in € 136.628,75, destinato a interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del D.U.C.;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 15.5.2019 dal Responsabile suppl. del Settore Pianificazione Urbana e in data 15.5.2019 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai 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 adottare, ai sensi dell'art 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano attuativo, conforme al PGT vigente, riguardante l'area in località S. Eufemia di proprietà Lonati S.p.A. e Santoni S.p.A. quale risulta dai seguenti atti ed elaborati,

- schema di convenzione con i suoi allegati

B,C,D,E,E1,F,H

allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

elaborati del PA:

PROGETTO URBANISTICO

TIPO N. TITOLO

T	1	Inquadramento territoriale
T	2	Quadro infrastrutturale
T	3	Tavola dei vincoli
T	4	Sottoservizi esistenti
T	5	Rilievo plani-altimetrico su base fotogrammetrica
T	6	Rilievo plani-altimetrico: demolizione edifici esistenti
T	7	Planimetria interferenze e risoluzioni: canali irrigui
T	8	Planimetria interferenze e risoluzioni: fognatura mista comunale
T	9	Planimetria interferenze e risoluzioni: acquedotto e gasdotto
T	10	Planivolumetrico: coperture e dati di progetto
T	11	Planivolumetrico: superamento barriere architettoniche ai sensi della L.R. 6/89 03
T	12	Sezioni territoriali
T	13	Regime delle aree interne al comparto: proprietà - aree - standards - pertinenze - superficie permeabile
T	14	Regime delle aree esterne al comparto
T	15	Regime delle opere
T	16	Esemplificazioni tipologiche - sezioni , prospetti

OPERE DI URBANIZZAZIONE

TIPO N. TITOLO

T	17	Opere di urbanizzazione - Rete di illuminazione
T	18	Opere di urbanizzazione - Rete elettrica di media e bassa tensione
T	19	Opere di urbanizzazione - Rete smaltimento acque meteoriche
T	20	Opere di urbanizzazione - Rete smaltimento acque reflue e gasdotto
T	21	Opere di urbanizzazione - Rete acquedotto e telecomunicazioni
T	22	Opere di urbanizzazione - Opere a verde e di mitigazione ambientale
T	23	Opere di urbanizzazione secondarie - Rotatoria all'intersezione tra via della Musia e via Goldoni

T	24	Opere di urbanizzazione - Viabilità (Gronda Ovest e Gronda Est)
T	25	Opere di urbanizzazione - Viabilità interna, parcheggi e spazi pedonali
T	26	Pista ciclabile

ALLEGATI

TIPO N.	TITOLO
R A	Relazione illustrativa e documentazione fotografica
R B	Relazione Tecnica Opere di Urbanizzazione ed Opere di Sostenibilità
R C	Relazione di stima: opere di urbanizzazione e opere per la sostenibilità
R D	Relazione paesaggistica e fotoinserimenti
R E	Quadro economico degli oneri e obblighi convenzionali
T F	Particellare di esproprio

Dichiarazione di osservanza e predisposizione di progetto di invarianza idraulica e idrologica

OPERE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA

TIPO N.	TITOLO
R PI-R01	Relazione tecnica di sintesi
R PI-R02	Computo metrico estimativo delle opere di salvaguardia idraulica
R PI-R03	Computo metrico oneri della sicurezza delle opere di salvaguardia idraulica
R PI-R04	Computo metrico estimativo delle opere di sistemazione e razionalizzazione della rete irrigua
R PI-R05	Computo metrico oneri della sicurezza delle opere di sistemazione e razionalizzazione della rete irrigua
R PI-R06	Elenco prezzi unitari
R PI-R07	Quadro economico e riepilogativo
T PI-T01	Opere di salvaguardia idraulica - Planimetria stato di fatto con indicazione dei sottoservizi presenti nell'area di intervento
T PI-T02	Opere di salvaguardia idraulica - Planimetria di progetto opere di salvaguardia idraulica
T PI-T03	Opere di salvaguardia idraulica - Planimetria di progetto interventi di sistemazione e razionalizzazione della rete irrigua
T PI-T04	Opere di salvaguardia idraulica - Planimetria di progetto opere di salvaguardia idraulica, interventi di sistemazione e razionalizzazione della rete irrigua
T PI-T05	Opere di salvaguardia idraulica - Planimetria di progetto opere di salvaguardia idraulica, inter-

venti di sistemazione e razionalizzazione della rete irrigua su planivolumetrico di convenzione urbanistica

T PI-T05.1 Opere di salvaguardia idraulica - Planimetria di progetto di dettaglio opere di salvaguardia idraulica, interventi di sistemazione e razionalizzazione della rete irrigua su planivolumetrico di convenzione urbanistica

- b) di precisare che, ai fini della sdemanializzazione dell'area, secondo procedura già avvenuta nel 2013 con deliberazione G.C. n. 289 e recepita nel P.G.T. vigente, la superficie esatta dell'area da convertire da demanio comunale a patrimonio disponibile del Comune, è di mq. 3.243 e indicata con colori arancio e grigio sull'allegato elaborato grafico All. F che fa parte integrante dello schema di convenzione e identificata catastalmente con i mappali 137, 226, 227 parte e 228 parte del Foglio 224 N.C.T.;
- c) di prevedere che la presente deliberazione sia depositata presso il Settore Pianificazione 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 potranno essere presentate le osservazioni; di tale deposito sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- d) di dichiarare, con separata e unanime votazione, 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.

**COMUNE DI BRESCIA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 19.6.2019**

N. 363

*** * * * ***

**SCHEMA DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE
RELATIVA AI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PAV 506
VARIANTE PLANIVOLUMETRICA
EX R.1.1. PROGETTO DI TRASFORMAZIONE SERENISSIMA 1 DEL PGT 2012**

*** * * * ***

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA S. EUFEMIA DI PROPRIETA' LONATI SPA E SANTONI SPA

FRA

PROPRIETA'

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- che la LONATI SpA con sede in Brescia, via Francesco Lonati n° 3, P. IVA 02096730961, è proprietaria in comune censuario ed amministrativo di Brescia delle aree individuate con i mapp. n. 37 del foglio 222 NCT, mapp. n. 51,52,53,54,55 del foglio 224 NCT, della superficie di mq 45.311 circa evidenziate con apposito retino/colore rosso sulla allegata planimetria generale All. B ;
- che la SANTONI SpA, con sede in Brescia, via Carlo Fenzi n° 14, P. IVA 00273280172, è proprietaria in comune censuario ed amministrativo di Brescia delle aree individuate con i mapp. 60, 68, 69, 102, 181, del foglio 224, della superficie di mq 38.315 circa, evidenziate con apposito retino/colore rosa sulla allegata planimetria generale All. B;
- che le suddette società sono di seguito denominate PROPONENTE;
- che all'interno del perimetro d'intervento sono ricomprese le seguenti aree di proprietà del Comune di Brescia, individuate con i mapp. n. 137 parte, 226, 227 parte, 228 parte del foglio 224 NCT, oltre ad ulteriori aree di proprietà comunale lungo via Serenissima necessarie al completamento delle opere di riqualificazione viaria e ambientale richieste e messe a disposizione dallo stesso Comune di Brescia, della superficie complessiva di mq 13.774 circa, evidenziate con apposito retino/colore giallo sulla allegata planimetria generale All. B ;
- che all'interno dell'area di proprietà della Proponente, si trova un traliccio di proprietà dell'ENEL, ora SpA ELETTRICA BRESCIANA SEB, con sede in Milano (mapp. 30), caposaldo di una linea elettrica, escluso dal perimetro di intervento e comunque reso accessibile dalla nuova viabilità di progetto evidenziata con apposito perimetro di colore rosso sulla allegata planimetria generale All. B ;

- che l'area complessiva oggetto d'intervento, perimetrata in colore blu, comprese le aree di proprietà comunale lungo via Serenissima necessarie al completamento delle opere di riqualificazione viaria e ambientale richieste e messe a disposizione dallo stesso Comune di Brescia, risulta avere una superficie, misurata da rilievo topografico, pari a mq 97.400 circa, sulla allegata planimetria generale All. B ;
- che l'area è gravata da vincolo idrogeologico, come meglio individuato nella Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al PGT, trattandosi di "Aree a rischio idrogeologico molto elevato" del PAI, interne al centro abitato e classificate 3d e 3d';
- che l'area è parzialmente gravata da fascia di rispetto ferroviaria, ai sensi del DPR 753/1980 e del DM 3 agosto 1981;
- che il Proponente ha presentato in data 1 Settembre 2009 una proposta di Programma Integrato di Intervento, annotata al n. PG.46690/09, per la realizzazione di un Polo dei servizi e commerciale tematico configurato come grande struttura di vendita, centro commerciale (di seguito GSV) con capacità insediativa pari a 25.000 mq di SLP;
- che il Prg allora vigente non prevedeva la possibilità di realizzare strutture commerciali in Grande struttura di vendita e pertanto la proposta di PII necessitava di una variante allo strumento urbanistico;
- che l'art.92, c.4 della LR 12/2005 prevede che qualora l'intervento comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti ed abbia rilevanza regionale, secondo quanto definito dal c.5 del medesimo articolo, il Sindaco promuove la procedura di Accordo di Programma prevista dall'art.34 del D.lgs 267/2000;
- che la presenza di una Grande Struttura di Vendita attribuisce all'intervento proposto, ai sensi del citato c. 5 dell'art.92, rilevanza regionale e pertanto il Sindaco con comunicazione prot. n.70969 del 17/12/2009 ha inviato alla Regione Lombardia richiesta di attivazione di Accordo di programma;
- che successivamente con deliberazione di Giunta Provinciale n. 294 del 25 luglio 2011, la Provincia di Brescia ha aderito all'Accordo di Programma e con deliberazione della Giunta Regione Lombardia n. IX/1869 del 15.06.2011 ha avviato l'iter in sede regionale ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000;
- che in seguito alla prima riunione della Segreteria Tecnica del 16/09/2011, il Comune di Brescia con deliberazione di Giunta n. 880 del 10/10/2011 e con determinazione dirigenziale PG.104738 ha dato formalmente avvio alla procedura di VAS che si è conclusa con parere motivato in data 22/01/2013 e Dichiarazione di Sintesi in data 28/01/2013;
- che a seguito dell'avvenuta pubblicazione del PGT sul BURL Regione Lombardia n. 43 del 24/10/2012, l'intervento è divenuto conforme alle previsioni dello strumento urbanistico e pertanto si è deciso di proseguire l'attuazione dello stesso con l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art.14 della LR 12/2005;

- che detto PGT includeva le aree interessate all'intervento nell'ambito del Documento di Piano denominato R.1.1, a prevalente destinazione commerciale per Grande Struttura di Vendita, con una SLP complessiva pari a mq 25.000;
- che in data 25/10/2012 prot. 92820/12 è stata depositato presso il Comune di Brescia proposta di Programma Integrato di Intervento (di seguito denominato anche PII) conforme all'ambito del Documento di Piano denominato R.1.1, a prevalente destinazione commerciale per Grande Struttura di Vendita, con SLP complessiva pari a mq. 25.000;
- che il Programma Integrato di Intervento è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n.70 del 4/2/2013;
- che il Comune ha provveduto a rilasciare l'Autorizzazione Amministrativa per Grande Struttura di Vendita – Centro Commerciale aggregato per mq. 14.950 di Superficie di Vendita, di cui mq 13.950 non alimentari e mq 1000 alimentari, a seguito del Parere favorevole della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.9 del D.lgs 114/1998, con Determina Dirigenziale n. 54601/2013 del 21/5/2013;
- che il Programma Integrato di Intervento è stato approvato definitivamente con Delibera di Giunta Comunale n. 289 del 25/05/2013;
- che il Proponente nei mesi di agosto e novembre 2013 ha depositato i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e afferenti la Qualità aggiuntiva previste nel PII;
- che l'analisi di carattere economico alla base delle valutazioni progettuali e commerciali che hanno sostenuto all'epoca il PII approvato e gli impegni economici contenuti nella Convenzione urbanistica, si sono scontrati con un mutato contesto economico che ha indotto il Proponente a delle diverse e più approfondite valutazioni sull'investimento, spingendo i promotori a non convenzionare il PII approvato;
- che in accordo con l'Amministrazione, interpretando lo spirito della revisione dello Strumento urbanistico, con l'approvazione della II variante generale al PGT nonché, in conformità con i principi contenuti nella L.R. 31/2014, il Proponente, all'esito della lunga fase di confronto, ha valutato l'opportunità di una revisione e razionalizzazione complessiva del comparto oggetto dell'intervento prevedendo una diminuzione di consumo di suolo, mediante riduzione dell'area impermeabilizzata ed urbanizzata in favore di un'area verde di mitigazione ambientale di circa 15.000 mq;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9/02/2016, include le aree in oggetto negli ambiti della città in trasformazione Piani Attuativi vigenti PAv 506, normato dall'art.83 delle NTA;
- che in data 28/4/2017 con prot. n. 072997 è stata depositata la proposta preliminare di piano attuativo conforme al PGT ed in variante al PII approvato con la citata delibera di G.C. n. 289 del 25/5/2013;
- che in data 4/7/2017 il Comune di Brescia ha dato comunicazione circa la proroga all'attivazione di Grande Struttura di Vendita e Centro Commerciale (Polo Commerciale e

dei Servizi Tematico), autorizzazione prot. 54601 del 2013 del 21/5/2013, per il periodo di tre anni dal 22 maggio 2017 al 21 maggio 2020, autorizzata nell'ambito della seduta della Conferenza dei Servizi del 2/5/2017 indetta per l'esame dell'istanza proroga all'attivazione dell'autorizzazione rilasciata al Proponente;

- che in data 8/8/2017 con prot. N.134389 del 2017 è stata depositata formale istanza per l'approvazione relativa al Piano Attuativo conforme al PGT ed in variante al PII approvato con delibera di G.C. n. 289 del 25/4/2013 come elemento caratterizzante una consistente diminuzione della SIp massima ammessa di circa il 22% ovvero, da 25.000 a 19.565 mq, e della SV totale (da 14.950 a 12.500 mq), con rinuncia alla quota parte di SV alimentare, pari a 850 mq;
- che ai fini della rinuncia alla realizzazione degli 850 mq LONATI SpA, a seguito dell'approvazione della presente convenzione, chiederà formalmente la modifica dell'autorizzazione prot. n. 54601/2013, del 21 maggio 2013 ai sensi della DGR 1193/2013, all. A paragrafo 5.4 comma 5, con conseguente cancellazione dell'autorizzazione alla attivazione della superficie di vendita per il settore merceologico alimentare di 850 mq dei 1000 mq autorizzati.
- che la proposta, a fronte del mantenimento della rigenerazione urbana di aree attualmente dismesse, garantisce la diminuzione di circa il 30 % del consumo di area agricola nello stato di fatto;
- che nel corso della fase istruttoria della proposta depositata dal Proponente, sono state depositate varie integrazioni dovute all'emissione dei pareri degli Uffici e Commissioni comunali di competenza;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 28.11.2018;
- che la Giunta comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni/senza osservazioni con successiva deliberazione n. _____ del _____
- 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 ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto unitamente agli elaborati grafici e tecnici,

tra

la LONATI SpA con sede in Brescia, via Francesco Lonati n° 3, P. IVA 02096730961, la SANTONI SpA, con sede in Brescia, via Carlo Fenzi n° 14, P. IVA 00273280172, di seguito denominate Proponente,

e

il Comune di Brescia,

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – PROPOSTA PROGETTUALE E DESTINAZIONI D'USO

La proposta di Piano Attuativo riguarda un'area situata tra le Vie Sant'Eufemia e la Via Serenissima.

Il comparto ha una superficie territoriale di circa mq97.400 e confina a nord con Viale Sant'Eufemia, a est con la zona industriale, a Sud con il tracciato della linea ferroviaria Milano Venezia e ad ovest con la Via Serenissima

La proposta di variante al PII conferma la realizzazione di un Polo Commerciale e dei Servizi Tematico su area che attualmente ospita in parte un fabbricato industriale dismesso e in parte si presenta come area inedificata dove è cessata da tempo l'attività agricola

Il complesso edilizio è articolato su due sub comparti collegati tra loro dal sistema dei parcheggi pertinenziali / asserviti all'uso pubblico.

Sub Comparto A _ Grande struttura di vendita articolata su 4 edifici con destinazioni afferenti al tema generale della Autorizzazione Commerciale ovvero afferenti al tema della “ casa “.

Sub Comparto B _ Singolo edificio con destinazione ad Artigianato di Servizio /Produzione beni immateriali/

Le destinazioni d'uso previste sono:

Sub comparto A – destinazione a polo monotematico per la casa , Centro Commerciale (commercio, direzionale, ricettivo, produzione beni immateriali, artigianato di servizio , servizi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 56 delle NTA)

Sub comparto B – Artigianato di servizio (art. 27 c. 3 delle NTA con esclusione di As.c), produzione di beni immateriali,

Art 2 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA / SECONDARIA / AFFERENTI LA QUALITA' AGGIUNTIVA)

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria di cui all'art.3.1 e quelle afferenti la Qualità Aggiuntiva di cui all'art.5.1 lett. A) della presente convenzione, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art 36 c 4 del D. leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 (di seguito codice dei contratti pubblici), sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato codice.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria e quelle 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 esecutivi o definitivi-esecutivi accorpati in una fase unica 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 pubblici.

L'attività di verifica dei suddetti progetti esecutivi o definitivi-esecutivi accorpati in una fase unica 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 entro 15 giorni dalla presentazione degli stessi, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria e afferenti la Qualità Aggiuntiva, effettuata ai sensi 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 Sorveglianza dei competenti Uffici Comunali.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria e 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 comunicarne 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 contratti 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 prima dell'inizio dei lavori, 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.

Il Proponente è responsabile, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Con la presa in carico delle opere, ma comunque trascorsi quarantacinque giorni dalla data di trasmissione agli Uffici comunale del certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre al possesso, anche l'onere delle manutenzione ordinaria e straordinaria, con tutte le conseguenti responsabilità verso terzi.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Tav. C - Opere di Urbanizzazione Primaria, che fa parte integrante della presente convenzione:

1A - Parcheggio ad uso pubblico colore rosa

1B - rotatoria su viale S. Eufemia colore viola retinato;

1C - riqualificazione della bretella di immissione su viale S.Eufemia, colore retino grigio a pallini

1D - viabilità interna- gronda ovest colore grigio;

1E – viabilità interna – gronda est colore beige;

1F – spazi pedonali di uso pubblico colore turchese;

1G – riqualificazione viale S.Eufemia lato est colore azzurro;

1H - riqualificazione viale S.Eufemia lato ovest colore turchese;

come da studio di fattibilità già agli atti degli Uffici Comunali.

I progetti definitivi/esecutivi accorpati in una fase unica delle opere, redatti secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, ed in base al prezziario opere edili della Provincia di Milano vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%, verranno presentati completi di verifica prima della stipula della presente convenzione:

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche in suo possesso necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo entro 10 giorni dalla notifica della richiesta.

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 costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, è scomputato dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti preposti all'edificazione.

Il progetto 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%, ad esclusione degli oneri della sicurezza che non sono soggetti a sconto .

Il valore complessivo delle opere di cui al presente articolo è stimato in € 3.866.082,02 al netto dello sconto del 15% ed esclusa I.V.A, salva più esatta determinazione che risulterà dalla verifica del progetto esecutivo.

Di tale valore, quello ammesso allo scomputo è stimato in € 3.245.486,02

Per quanto riguarda:

- le opere di cui al punto 1A è riconosciuto uno scomputo pari ai 2/3 della sola pavimentazione (al netto dello sconto) fino ad un massimo di € 70,00/mq

- le opere di cui al punto 1F è riconosciuto uno scomputo pari ai 2/3 della sola pavimentazione (sottofondi+pavimenti) (al netto dello sconto) fino ad un massimo di € 90,00/mq

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

Il Proponente s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra

Sono pure a carico del Proponente gli oneri per il picchettamento delle aree ed il relativo frazionamento.

Scadenze

Tutte le opere relative al presente punto, in quanto strettamente funzionali all'intervento, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 5 anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata (Agibilità), di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, di tutti gli edifici dell'intervento, che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione stesse.

Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire a semplice richiesta del Proponente il Comune di Brescia mette a disposizione della Proponente stessa le aree (pubbliche, private e/o oggetto di sdemanializzazione e permuta) necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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 e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

3.2

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, 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 come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001.

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. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale All. D - Opere di Urbanizzazione Secondaria - che fa parte integrante della presente convenzione:

2A - Mitigazione ambientale su aree pubbliche o cedute colore verde scuro retinato;

2B – Mitigazione ambientale su aree di uso pubblico colore verde chiaro retinato;

2C – Aree verdi colore verde chiaro;

2D – Rotatoria via Goldoni – via Musia colore tratteggiato rosso ;

come da studio di fattibilità già agli atti degli Uffici Comunali.

I progetti definitivi/esecutivi accorpati in una fase unica delle opere, redatti secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, ed in base al prezziario opere edili della Provincia di Milano vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%, verranno presentati completi di verifica e validazione prima della stipula della presente convenzione:

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche in suo possesso, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, entro 10 giorni dalla notifica della richiesta.

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

Prescrizione particolare per l'opera 2D

Il Proponente si impegna, alternativamente, su eventuale richiesta dell'Amministrazione comunale, che dovrà essere formalizzata entro 10 mesi dall'approvazione del presente P.I.I. ad eseguire opere alternative a quelle indicate al punto 2D, di pari importo, ed inerenti la riqualificazione della viabilità della zona, qualora siano ritenute opere prioritarie nell'adeguamento del contesto infrastrutturale ai fini della sostenibilità viabilistica del nuovo centro commerciale.

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, è scomputato dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti preposti all'edificazione.

Il 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 appliche-

rà uno sconto del 15%, ad esclusione degli oneri della sicurezza che non sono soggetti a sconto.

Il valore complessivo delle predette opere è stimato in € 441.600,00 al netto dello sconto del 15% ed esclusa I.V.A, salva più esatta determinazione che risulterà dalla verifica del progetto esecutivo.

Di tale valore è scomputabile l'importo di € 401.400,00

Per le opere su area asservita sono previsti scomputi parziali, ovvero

- Opere di cui al punto 2B si prevede uno scomputo pari al 2/3 delle opere attualmente eseguite

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) 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

Tutte le opere relative al presente articolo, in quanto strettamente funzionali all'intervento, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 5 anni dalla data della stipula della presente convenzione.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà del Proponente salvo cause di forza maggiore.

Tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata (Agibilità), di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, che, quindi, potrà avvenire solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione

Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire a semplice richiesta del Proponente il Comune di Brescia mette a disposizione della Proponente stessa le aree (pubbliche, private e/o oggetto di sdemanializzazione e permuta) necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo

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 e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

ART. 5 – QUALITA' AGGIUNTIVA

Ai sensi dell'art. 33 delle NTA 2012 è dovuta una somma a titolo di Qualità Aggiuntiva un importo pari agli oneri di urbanizzazione secondaria (oneri in vigore nel 2013) di competenza dell'intervento moltiplicati, in questo caso, per un fattore K predeterminato dalla scheda e secondo la formula

$$DQa = slp \times T \times K$$

Con

T = oneri di urbanizzazione secondaria dovuti *

$$K = 1$$

*predeterminando gli oneri di urbanizzazione dovuti in funzione della slp e delle destinazioni d'uso previste

per un dovuto complessivo pari a € 2.732.575,00

dei quali , sempre con riferimento al citato art. 33:

- il 5 % dovrà essere destinato ad interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del DUC, secondo quanto stabilito al successivo punto 5.2

- il 20 % viene reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali costituendo quota parte delle opere di cui ai punti 3A 1 e 3A 2 del successivo art 5.1; di questo 20 % il 3 % dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline individuate nelle opere di cui al punto 3H

Si concorda di corrispondere "in opere € 2.297.292,53 secondo il quadro economico in atti

Di questa quota, € 80.000,00 sarà destinata alla predisposizione di uno studio idraulico generale che produca un quadro di tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza del bacino idraulico del Naviglio Grande Bresciano, definendone le priorità e le nuove classi di pericolosità e di rischio in attuazione della normativa in materia, con particolare riferimento alle DGR X/6738 del 19/06/2017 e IX 2616 del 30/11/2011 e secondo quanto illustrato al successivo art 5.1.1"opere di salvaguardia idraulica"

La differenza di € 435.282,47 sarà versata prima della stipula della presente convenzione, secondo quanto previsto dal successivo art 5.2.

5.1 OPERE AFFERENTI ALLA QUALITA' AGGIUNTIVA

Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva, come previsto nella disciplina dell'Unità di Intervento R.1.1., il Proponente si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sugli All. E / E1 - Opere relative alla Qualità Aggiuntiva, che fanno parte integrante della presente convenzione:

3.A1 - Colore rosso tratteggiato: Opere di salvaguardia idraulica;

3.A2 - Contributo per lo studio idraulico

3.B - Colore rosso: Lotto 1: pista ciclabile stazione Metrobus;

3.C - Colore rosso scuro: Lotto 2: pista ciclabile interna al comparto compreso il tratto collegante via Gessi con viale S. Eufemia e l'area verde attrezzata;

3.D - Colore arancione: Lotto 3: pista ciclabile viale S. Eufemia (Comune di Brescia);

3.E - Colore giallo : Lotto 3: pista ciclabile viale S. Eufemia (Comune di Rezzato);

3.F - Colore tratteggiato azzurro: realizzazione dello svincolo tra la tangenziale sud e via Serenissima;

3.G - Bonifica acustica;

3H Pista ciclabile Via Solodiana – Parco delle Colline

I progetti definitivi/esecutivi delle opere accorpati in una fase unica delle opere, redatti secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, ed in base al prezziario opere edili della Provincia di Milano vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%, verranno presentati completi di verifica e validazione secondo le seguenti scadenze :

Opere Punti 3.B – 3.C – 3.D - 3H prima della stipula della presente convenzione;

Opere Punti 3.A1 entro 3 mesi dalla comunicazione del Comune dell'avvenuta presentazione dello studio (punto 3.A2) di cui al successivo art 5.1.1 e comunque entro 15 mesi dall'approvazione del presente PA.

Opere Punti 3.E e 3.F entro 3 mesi dalla comunicazione del Comune delle indicazioni progettuali secondo quanto previsto al successivo art 5.1.1 e comunque entro 15 mesi dalla data di delibera di approvazione del presente PA. Allo scadere del predetto termine di 15 mesi, in mancanza della suddetta comunicazione da parte del Comune, il Proponente dovrà porre in essere gli impegni sostitutivi previsti al successivo art 5.1.1 paragrafi “Pista ciclabile viale S. Eufemia (Comune di Rezzato)” e “Realizzazione dello svincolo tra la tangenziale sud e via Serenissima”.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche già in suo possesso, necessarie alla realizzazione delle opere di cui al presente articolo entro 10 giorni dalla notifica della richiesta

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

Ai fini della Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale le suddette opere saranno valutate quali interventi per la sostenibilità di una Grande Struttura di Vendita, ai sensi della DGR 1193/2013.

5.1.1 Prescrizioni particolari relative alle opere di qualità aggiuntiva:

Opere di salvaguardia idraulica

Le opere di cui ai Punti 3.A1 sono subordinate a uno studio idraulico generale (punto 3.A2) che produca un quadro di tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza del bacino idraulico del Naviglio Grande Bresciano, definendone le priorità e le nuove classi di pericolosità e di rischio in attuazione della normativa in materia, con particolare riferimento alle DGR X/6738 del 19/06/2017 e IX 2616 del 30/11/2011. Lo studio, le cui modalità e contenuti saranno definiti in accordo con Regione Lombardia e Consorzio di Bonifica Chiese, dovrà essere redatto entro otto mesi dall'approvazione del presente Piano Attuativo.

L'accordo riguarda:

- a) la definizione dell'ambito di studio, eventualmente articolato in stralci funzionali;
- b) l'attribuzione delle specifiche competenze per la redazione dello stesso;
- c) il recepimento dello studio ai diversi livelli di pianificazione e programmazione;
- d) la realizzazione e gestione delle opere da realizzare per la messa in sicurezza del bacino;

Lo studio dovrà individuare:

- e) l'assetto delle aree allagabili e le relative condizioni di pericolosità e rischio nello scenario attuale, con scolmatore di Nuvolera in esercizio e negli scenari relativi alle opere di cui al successivo punto b);
- f) le opere da realizzare per la messa in sicurezza del bacino, tenuto conto di quelle già programmate o in corso di progettazione, comprese quelle previste in carico al Piano Attuativo;
- g) la priorità delle opere da realizzare ai fini della loro ottimizzazione in termini di valori esposti, economicità degli interventi e attuabilità degli stessi.

In esito alle risultanze dello studio idraulico e alle priorità delle opere individuate per la messa in sicurezza del bacino, il proponente si impegna a produrre una eventuale variante delle opere previste entro 90 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione. Tale variante potrà contemplare anche opere idrauliche diverse da quelle già individuate fermo restandone l'importo complessivo stimato.

L'importo di tale studio, stimabile in € 80.000 sarà corrisposto dal proponente al Comune nell'ambito della quota di qualità aggiuntiva su indicata e secondo le modalità previste dal successivo art 5.1.2.

Le opere di cui al precedente punto 3.A verranno appaltate a seguito di autorizzazione/concessione rilasciate dall'Ente competente (Consorzio di Bonifica Medio Chiese) ai sensi della D.g.r. IX/2762 del 22/12/2011.

Le modalità di gestione di tali opere saranno regolamentate con successivo accordo tra la Proponente, il Comune e l'Ente idraulico competente (Consorzio di Bonifica Medio Chiese) conformemente al parere preventivo favorevole rilasciato in data 15/10/2012 dal Consorzio stesso.

Le opere di salvaguardia idraulica di cui al punto 3.A1 sono stimate in € 707.477,84 al netto dello sconto del 5% ed esclusa IVA, salva più esatta determinazione che risulterà dalla verifica del progetto esecutivo.

Considerato che gli interventi necessari per la realizzazione delle predette opere di salvaguardia idraulica e, in particolare quelle interferenti con il canale possono essere realizzate esclusivamente nel periodo dell'asciutta primaverile per prassi decorrente dall'1 marzo al 31 marzo il Comune, in considerazione dei tempi necessari per la redazione del suddetto studio, ritenendo che le predette tempistiche non consentono l'apertura al pubblico della Grande Struttura di Vendita nei termini di validità dell'autorizzazione prot. n. 54601/2013, del 21 maggio 2013 ai sensi della DGR 1193/2013, all. A paragrafo 5.4 comma 5, si impegna fin da ora a prorogare il termine di validità della stessa., fatte salve eventuali competenze di altri Enti

In ogni caso, qualora il Comune entro 12 mesi dall'approvazione del presente PA o, comunque, nei termini indicati al precedente art. 5.1, non avrà comunicato le risultanze dello studio o le indicazioni per la realizzazione delle opere di salvaguardia idraulica di cui ai punti 3.A1 e 3.A2, il Proponente potrà realizzare le opere previste dallo studio di fattibilità già presentato al Comune ai fini dell'adozione del PII in data 08/08/2017 prot.134389/2017.

Pista ciclabile viale S. Eufemia (Comune di Rezzato):

Con riferimento al precedente Punto **3 E**, relativamente alle aree ricadenti sul territorio del Comune di Rezzato, il Proponente si impegna a corrispondere l'indennità di esproprio necessaria alla acquisizione delle aree non di proprietà pubblica.

L'impegno economico del proponente non potrà comunque essere superiore a complessivi € 20.000.

Il proponente in ogni caso non dovrà farsi carico di eventuali ulteriori spese di qualsiasi natura relativa alle condizioni delle aree acquisite.

Qualora entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione, il Comune di Rezzato non avesse aderito al relativo accordo di programma per la realizzazione del tratto di pista ciclabile ricadente sul suo territorio, il Proponente corrisponderà al Comune di Brescia, previa richiesta di quest'ultimo e in unica soluzione, la somma corrispondente alle opere non eseguite stimato in € 185.983,38 (importo calcolato sulla quota parte del lotto 3 ricadente in Comune di Rezzato) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo, a seguito del quale verrà esonerato dalla realizzazione di tale tratto ciclabile.

Realizzazione dello svincolo tra la tangenziale sud e via Serenissima:

Con riferimento al precedente **punto 3.F** il Proponente, in conformità al parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'Autorizzazione commerciale, si impegna a realizzare l'opera dell'importo netto stimato di € 538.778,13 , salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo,, con le modalità che saranno definite di intesa con il Comune e la Provincia che dovranno essere formalizzate entro il termine massimo di 10 mesi dall'approvazione del presente PA.

Il Proponente si impegna, alternativamente, su eventuale richiesta dell'Amministrazione comunale, che dovrà essere formalizzata entro 10 mesi dall'approvazione del presente P.I.I. ad eseguire opere alternative a quelle indicate al punto 3F, di pari importo, quale la demolizione del Ponte di Via Serenissima su Via S. Eufemia e l'adeguamento della relativa intersezione qualora siano ritenute opere prioritarie nell'adeguamento del contesto infrastrutturale ai fini della sostenibilità viabilistica del nuovo centro commerciale, sentiti i pareri di Regione e Provincia nell'ambito del procedimento per il perfezionamento dell'Autorizzazione commerciale

Qualora per la realizzazione delle opere di cui al punto 3F si rendesse necessario procedere a espropri di porzione di aree ulteriori, rispetto all'attuale sedime stradale su cui ricadrà l'intervento, il Proponente si impegna a corrispondere al Comune di Brescia l'importo relativo all'indennità dovuta.

Bonifica acustica

Con riferimento al precedente **punto 3.G** il Proponente, in conformità al parere espresso da ARPA in sede di Valutazione Ambientale Strategica si impegna, entro un anno dal ritiro dei titoli edilizi, a redigere un supplemento di indagini finalizzato ad una verifica di conformità dello stato di fatto ai limiti imposti dalla zonizzazione acustica.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei limiti di cui sopra il Proponente si impegna a contribuire alla bonifica acustica della zona proporzionalmente all'effettivo apporto in termini di inquinamento acustico causato dall'intervento e quindi versando una somma massima pari ad € 5.000,00.

Tale contributo verrà versato dal Proponente a semplice richiesta del Comune a seguito della realizzazione delle opere infrastrutturali che il PGT prevede nelle aree limitrofe al comparto e con riferimento ai ricettori sensibili individuati nel Rapporto Ambientale e comunque entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione.

Pista Ciclabile Via Solodiana

Relativamente all'opera di cui al Punto 3H il Proponente si impegna a corrispondere l'indennità di esproprio necessaria alla acquisizione delle aree non di proprietà pubblica.

L'impegno economico del proponente non potrà comunque essere superiore a complessivi € 15.000.

Il proponente in ogni caso non dovrà farsi carico di eventuali ulteriori spese di qualsiasi natura relativa alle condizioni delle aree acquisite.

Modalità finanziarie relative alle opere di qualità aggiuntiva

I progetti esecutivi o definitivi-esecutivi accorpati in una fase unica 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 dei progetti esecutivi stessi e ad essi si applicherà uno sconto del 15% per le opere di cui alle lettere 3.B, 3.C, 3.D, 3.E, 3.F e del 5% per le opere di cui al punto 3.A1 Dagli sconto sopra riportati sono esclusi gli oneri per la sicurezza delle opere sopra riportata.

I costi della verifica e della validazione dei progetti esecutivi o definitivi-esecutivi accorpati in una fase unica delle opere sono a carico della Proprietà.

L'importo complessivo delle opere sopra descritte (esclusi i versamenti di cui al successivo punto 4.2) è stimato in € 2.297.292,53 I.V.A. esclusa, al netto degli sconti come sopra descritti, salva più esatta determinazione che risulterà dalla verifica del progetto esecutivo.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva come previsto nella disciplina dell'Unità di Intervento R.1.1 fino ad un importo di € 2.732.575,00.

Qualora lo sconto offerto in sede di gara eccedesse il 5% dell'importo dei lavori posti a base di gara, (derivante dallo sconto 15% per le opere di cui ai punti 3.B, 3.C, 3.D. 3.E, 3.F , 3H e del 5% per le opere di cui al punto 3.A) il Proponente si impegna a realizzare opere aggiuntive, in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o ad integrare il contributo afferente alla Qualità Aggiuntiva, fino alla concorrenza dell'importo della Qualità Aggiuntiva dovuta, come previsto nella disciplina dell'Unità di Intervento R.1.1 fino ad un importo di € 2.732.575,00

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere ultimate entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione

Durante l'esecuzione di tutti gli interventi edilizi dovrà comunque essere salvaguardato il principio di " invarianza idraulica" dell'area; in tal senso la realizzazione delle opere di cui al punto A dovrà essere coordinata con l'avanzamento dei lavori secondo le indicazioni desumibili dal Cronoprogramma allegato al progetto esecutivo delle opere e nel rispetto dei tempi indicati nello stesso.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà del Proponente salvo cause di forza maggiore.

Le opere di cui al presente articolo devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata (Agibilità), di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, di tutti gli edifici afferenti l'intervento che, quindi, potrà avvenire solo a

seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere stesse con le seguenti precisazioni :

- Per le opere di cui ai Punti 3.A1, ai fini della segnalazione certificata di cui sopra , in considerazione di quanto previsto dalle prescrizioni particolari dell'art. 5.1.1, dovranno essere effettuate quelle necessarie a garantire la sicurezza dell'intervento da un punto di vista idrogeologico;
- Per le opere di cui ai Punti 3.E e 3.F, qualora per decisione dell'Amministrazione comunale i progetti delle opere dovessero variare secondo quanto previsto dal precedente art 5.1.1, le nuove opere potranno essere realizzate entro nuovi termini da concordare tra le parti senza che le stesse costituiscano condizione obbligatoria per la presentazione della segnalazione certificata di cui sopra.

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, fatte salve eventuali proroghe accordate o dovute anche per cause di forza maggiore, verrà applicata una penale pari allo 0,25% dell'importo delle opere non concluse entro i termini, fatti salvi i collaudi parziali.

5.2 VERSAMENTO QUOTE QUALITÀ AGGIUNTIVA

Come previsto dal precedente art 5 il dovuto per la Qualità aggiuntiva è pari a € 2.732.575,00

Prima della stipulazione della presente convenzione il Proponente, come previsto nella disciplina dell'Unità di Intervento R.1.1., dovrà corrispondere:

- una quota pari al 5% della Qualità Aggiuntiva, quantificata in € 136.628,75, da destinare a interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del D.U.C. ;
- la restante quota (tolte le esecuzioni in opere descritte all'art 5.1,) di € 298.653,72

ART. 6 - SDEMANIALIZZAZIONI

Il Comune alla data di stipulazione del presente atto avrà provveduto alla sdemanializzazione dell'area di complessivi mq 3.243 indicata con colori arancio e grigio sull'allegato elaborato grafico All. F - Cessione, permuta e asservimento all'uso pubblico delle aree, che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mappali 137, 226, 227 parte e 228 parte del Foglio 224 N.C.T.

L'area sarà ceduta con modalità di permuta al Proponente come meglio descritto nel successivo punto 7.2.

ART. 7 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

7.1 Cessione aree: generalità

Il Proponente, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 13.315 - salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e successiva individuazione catastale - interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria / Secondaria / afferenti la Qualità Aggiuntiva di cui ai precedenti articoli 3, 4 e 5, così come individuate con apposito colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. F che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

mappali 37 parte del Foglio 222 N.C.T. e 60 parte, 68 parte, 69 parte , 102 parte , 181 parte del Foglio NCT n. 224.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese del Proponente, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici Comunali entro la fine lavori.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione di tali aree resta al Proponente al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, ai sensi dell'art.2.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà al Proponente, compresa la custodia e la manutenzione.

Il Proponente per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

Con la presa in carico delle opere e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre al possesso, anche l'onere delle manutenzione ordinaria e straordinaria, con tutte le conseguenti responsabilità verso terzi.

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.

7.2 Permuta aree: generalità

Il Proponente cede al Comune di Brescia l'area della superficie di mq 3.243 circa individuata con apposito colore rosa chiaro sull'allegato elaborato grafico All. F - Cessione, permuta e asservimento all'uso pubblico delle aree, che fa parte integrante della presente convenzione. L'area sarà destinata a opere di viabilità e piste ciclabili

Tale area è distinta con i mappali 37 parte del foglio 222 NCT e mapp. 51 parte, 52 parte, 53 parte, 55 parte, 60 parte del Foglio 224 N.C.T.

La detenzione di tali aree resta al Proponente al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Con la presa in carico delle opere, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre al possesso, anche l'onere delle manutenzione ordinaria e straordinaria, con tutte le conseguenti responsabilità verso terzi.

Il Comune di Brescia cede al Proponente l'area della superficie di mq 3.243 circa individuata con apposito colore arancio e grigio sull'allegato elaborato grafico All. F Cessione, permuta e asservimento all'uso pubblico, che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mappali 226 - 227 - 228 del Foglio 224 N.C.T.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese del Proponente, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici Comunali entro la fine lavori.

Le aree sono 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.

La Permuta avviene a parità di superficie e di valore trattandosi di aree stradali esistenti e di progetto .

7.3 Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

Il Proponente asserva all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di mq. 29.080 (interamente riconosciuti a standard) salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione individuati con apposito colore giallo sull'allegata planimetria Tav. F che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mappali 37 parte del Foglio 222, e con parte dei seguenti mappali , 60, 68, 51, 52, 53, 55, 102 del Foglio 224 N.C.T.

Le opere saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; compete al Proponente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia e l'illuminazione; competono pure la gestione e gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità, fatti salvi accordi tra la Proponente e gli Enti gestori dei sottoservizi competenti alla viabilità di uso pubblico, come meglio identificata nell'Allegato F), in merito agli interventi di manutenzione sugli stessi.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso da concordare con il Comune di Brescia.

Ferma restando la destinazione a parcheggio, l'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati in accordo con il Comune di Brescia

7.4 Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 31.054,65 e la costituzione di servitù sono da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui alle disposizioni del vigente PGT, sono integralmente reperite, come meglio specificato nel precedente art. 7 – Cessione aree e costituzione di servitù di uso pubblico.

La proposta di cui alla presente Convenzione non prevede monetizzazioni.

ART. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Considerato che l'intervento in oggetto prevede la realizzazione di una "Grande Struttura di Vendita" ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 114 del 31.03.1998, il Proponente ai fini della convocazione della Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale ha espletato, secondo le modalità previste dal par. 5.1 lett. d) dell'allegato alla D.G.R. 04.07.2007 n. 8/5054, idonea indagine ambientale tesa a verificare il mancato superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento delle matrici ambientali, il cui esito favorevole (rispetto dei limiti per i terreni di siti ad uso commerciale-industriale) è stato condiviso in sede di VAS (Rapporto Ambientale). Sono da ritenersi assolute, con la presentazione dei suddetti risultati dell'indagine ambientale nel corso della presente procedura, anche le necessarie verifiche nel suolo e nel sottosuolo del sito dovute alla preesistente destinazione d'uso artigianale/industriale di parte dell'area.

Si richiamano i disposti di cui all'art. 30 delle NTA del PGT 2016 e pertanto l'esecuzione di qualsiasi opere all'interno del comparto è subordinata al risultato positivo degli accertamenti preventivi condotti dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia

Qualora siano previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 mc., il Proponente si impegna a produrre un calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato con l'indicazione, per i volumi di risulta non riutilizzabili nei cantieri delle opere e degli interventi edilizi disciplinati dal presente atto, delle quantità per cui è prevista la commercializzazione.

In ottemperanza alle prescrizioni contenute nel PGT è ammessa per il sub comparto A esclusivamente una grande struttura di vendita - centro commerciale aggregato non ali-

mentare con le modalità previste dall'art. 91 delle NTA del PGT, le cui caratteristiche merceologiche devono essere riconducibili al Polo Monotematico dedicato alla casa .

L'eventuale apertura di esercizi commerciali non riconducibili per tipologie merceologiche di vendita alla categoria del polo monotematico di cui sopra comporterà il pagamento di una penale pari a € 100 a mq di superficie di vendita non conforme .

Al fine della riconducibilità alla tipologia di cui sopra verranno considerate le categorie merceologiche prevalenti nel medesimo esercizio e secondo quanto indicato dall'allegato "H - Destinazioni d'Uso " alla presente convenzione

Il Comune, in considerazione dei tempi necessari per la redazione dello studio di cui all'art. 5.1.1, ritenendo che le predette tempistiche non consentono l'apertura al pubblico della Grande Struttura di Vendita nei termini di validità dell'autorizzazione prot. n. 54601/2013, del 21 maggio 2013 ai sensi della DGR 1193/2013, all. A paragrafo 5.4 comma 5, si impegna fin da ora a prorogare il termine di validità della stessa. Ai fini della rinuncia alla realizzazione degli 850 mq LONATI SpA, a seguito dell'approvazione della presente convenzione, chiederà formalmente la modifica dell'autorizzazione prot. n. 54601/2013, del 21 maggio 2013 ai sensi della DGR 1193/2013, all. A paragrafo 5.4 comma 5, con conseguente cancellazione dell'autorizzazione alla attivazione della superficie di vendita per il settore merceologico alimentare di 850 mq dei 1000 mq autorizzati.

ART. 10- RIMBORSO SPESE

Il Proponente 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 a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Tale somma verrà versata in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 11 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il proponente 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 titoli abilitanti a costruire di cui ai successivi artt. 11-12 (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

Nell'eventualità che, al netto degli scomputi, la Proprietà dovesse essere tenuta al versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il versamento dovrà essere effettuato solo successivamente alla definizione degli importi a seguito della procedura di gara relativa alla realizzazione dell'opera "Percorso Ciclabile Regionale Brescia-Cremona: Sovrappasso Autostrada A4" di competenza della società Morgante s.r.l. e secondo quanto

previsto dallo schema di convenzione approvato con deliberazione di GC n 350 del 12.6.2019, art 3

ART. 12 - PROGETTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 28 delle NTA 2016 il Proponente si impegna a garantire l'apertura al pubblico dei parcheggi individuati con il colore azzurro sulla allegata planimetria All.G (¾ dei parcheggi pertinenziali).

Il Proponente a seguito del parere emesso dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 28/11/2018 si impegna ad un approfondimento progettuale in occasione di presentazione del permesso di costruire ovvero di elaborazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sui seguenti temi:

- dovranno essere approfonditi gli aspetti vegetazionali /naturalistici delle aree verdi di particolare valenza rispetto alla funzionalità del corridoio ecologico Parco delle Colline-parco delle Cave .
- si dovranno prevedere adeguati spazi di sosta per i veicoli a due ruote .

Il rilascio della Autorizzazione Commerciale potrà avvenire solo a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione funzionale al medesimo, come meglio specificato nei precedenti articoli.

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 della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, per gli interventi edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti come condizione che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

ART. 14 – BENEFICI FISCALI

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PGT.

ART. 15 - 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 PA, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 16 REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Nel caso in cui nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità rilevante fra la descrizione di rilievo o la situazione di progetto e la reale configurazione dei luoghi, dovrà essere presentato progetto di variante di piano urbanistico attuativo.

ART. 17 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà si impegna a prestare, al momento dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui ai progetti esecutivi o definitivi-esecutivi accorpati in una fase unica delle opere validati, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, il cui importo, di seguito indicato, potrà subire variazioni all'esito dell'attività di verifica e validazione, se dovuta:

A. 4.639.298,42 per le opere di urbanizzazione primaria;

B. € 529.920,00 per le opere di urbanizzazione secondaria;

C. € 2.660.751,04 per le opere relative alla qualità aggiuntiva.

- € 20.000,00 per la quota da corrispondere per gli espropri per le opere di cui al punto 3E dell'art 5

- € 5.000,00 per l'impegno di cui all'art 3 G dell'art 5

- € 15.000 per la quota da corrispondere per gli espropri per le opere di cui al punto 3H dell'art 5

L'importo delle garanzie relative alle opere (punti A, B e C) è pari all'importo stimato delle stesse maggiorato del 20%

Nel caso di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, sarà facoltà della Proponente richiedere lo svincolo parziale delle polizze fideiussorie, per la quota parte equivalente alle opere realizzate e collaudate.

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);

- al termine dell'impegno assunto per le altre

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.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

La garanzia è prestata, altresì, con rinuncia espressa ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 18 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Convenzione gli obblighi assunti dal Proponente 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.17.

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. 19 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

il Proponente 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. 20 - 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 21 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a “persona fisica”) trattati da parte del Settore Urbanistica nell’ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto direzionegenerale@comune.brescia.it
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell’ambito dell’esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) nei confronti del contraente che comportino l’adozione di decisioni sul medesimo
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l’impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all’accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all’Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

ART. 22 - 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.