GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 519 - 5.9.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Adozione del piano attuativo, conforme al PGT, di aree site in via Triumplina, via Zola e via Tamburini di proprietà signori Zubani e società Al Grillo srl.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che i sigg. Zubani Giuseppe, Giorgio, Paolo, Carla Rosa e Federico hanno la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Brescia, via Tamburini via Triumplina, della superficie di mq. 4.561,51 così identificata: mapp. 84, 337 del foglio 3 NCT e mapp. 37 del foglio 5 NCT;
- che la società Al Grillo srl ha la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Brescia, via Triumplina - via Zola, attualmente occupata da un edificio in parte adibito ad albergo e ristorante ed in parte a residenza, della superficie di mq 3.250 così identificata: mapp. 13, 64, del foglio 5 NCT;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree sopra citate, complessivamente della superficie di mq. 7.811,51, parte nel Piano delle Regole come PAV-0 ex AT 111 del PRG 2005 e parte nell'ambito del Piano dei Servizi come area V1 Parchi e giardini e V2 Piazze, ove è prevista la formazione di una pista ciclopedonale parzialmente su area da acquisire;
- che le aree in premessa non sono interessate/assoggettate a vincoli;
- che i sigg. Zubani e la società Al Grillo srl hanno presentato in data 12.5.2011 un'istanza P.G. n. 38116 volta ad ottenere l'approvazione della proposta di piano attuativo delle aree sopra indicate;
- che il progetto presentato si sviluppa in due sedimi edificabili:

- Sedime 1 via Triumplina, dove è prevista la realizzazione di un edificio a prevalente destinazione ricettiva;
- Sedime 2 via Tamburini, dove è previsto un edificio a prevalente destinazione residenziale;
- che è prevista altresì la cessione di mq. 1.504,77 a fronte della possibilità di realizzare una superficie ricettiva, comprese le attività commerciali e i pubblici esercizi connessi alle infrastrutture e attrezzature della mobilità, fino a 200 mq. di slp correlata alla presenza della stazione della metropolitana ed al servizio della stessa (Stazione Prealpino);
- che sulla proposta di piano attuativo la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 7.2.2013;
- che sulla proposta di piano attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere di compatibilità nella seduta del 5.3.2013;
- che con nota P.G. n. 136835 del 8.10.2015 è stato avviato il procedimento espropriativo finalizzato all'acquisizione delle aree di proprietà di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo;

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

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (realizzazione attraversamento ciclopedonale, marciapiede e nuova illuminazione in via Pietro Tamburini), il cui valore, stimato in € 33.903,80, è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria del permesso di costruire;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (nuova area di verde pubblico piantumata in via Triumplina e area verde in via Pietro Tamburini e relativa illuminazione pubblica parte su area da cedere al Comune e parte su area di proprietà comunale), il cui valore, stimato in € 16.210,44 è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria;
- la cessione gratuita al Comune di aree della superficie di mq. 2.182,55;
- l'impegno a cedere gratuitamente al Comune l'area della superficie di mq. 1.504,77 a fronte della concessione del Comune del permesso di costruire o idoneo titolo abilitativo per la realizzazione di una struttura ricettiva, compresi le attività commerciali e i pubblici

esercizi connessi alle infrastrutture e attrezzature della mobilità sino a un massimo di mq. 200;

- che l'area di cui al punto precedente è correlata alla presenza della stazione della metropolitana ed al servizio della stessa (Stazione Prealpino) e, nell'ipotesi in cui il Comune non persegua il progetto di realizzazione di un collegamento, la superficie sarà decurtata di un sedime necessario da destinare comunque all'edificazione di 200 mq. di slp a destinazione di struttura ricettiva;
- la determinazione dell'importo di € 216.867,20 a titolo di monetizzazione standard;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione in luogo del versamento della somma dovuta a titolo di monetizzazione il cui valore è stimato in € 116.275,56;
- l'impegno a corrispondere l'importo commisurato al valore di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di cui al punto precedente stimato in € 50.000,00 che sarà detratto dall'importo dovuto a titolo di monetizzazione;
- il versamento, alla stipula della convenzione urbanistica, della somma a titolo di monetizzazione pari a € 50.591,64 (importo di € 216.867,20 a titolo di monetizzazione standard a cui sono detratti € 116.275,56 e € 50.000,00) salvo esatta determinazione del valore delle opere sulla base del progetto esecutivo delle stesse;
- la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal piano attuativo;
- il versamento della somma di € 1.663,90 quale rimborso spese a favore del Comune, ai sensi della deliberazione della Giunta comunale 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;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché sono previste:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'importo complessivo stimato in € 50.114,24 riconosciuto a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione;

- la cessione gratuita di aree di mq. 2.182,55 e 1.504,77 al Comune del valore di \in 8.503,98;
- opere di urbanizzazione per € 116.275,56 in luogo della somma da versare a titolo di monetizzazione;
- corresponsione dell'importo commisurato al valore di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di cui al punto precedente stimato in € 50.000,00 che sarà detratto dall'importo dovuto a titolo di monetizzazione;
- versamento di € 50.591,64 quale conguaglio della somma a titolo di monetizzazione;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 23.8.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 24.8.2017 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;

delibera

- a) di adottare, ai sensi dell'art 14, comma 1, della L.R. 12/05 e s.m.i., per le motivazioni di cui in premessa, il piano attuativo, conforme al PGT vigente, delle aree site in via Tamburini, via Triumplina e via Zola di proprietà signori Zubani e società Al Grillo srl, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:
 - relazione tecnica d'ufficio del 23.6.2017;
 - schema di convenzione;
 - tavola 7 regime delle aree;
 - tavola 8 regime delle opere;
 - elaborati costituenti il piano attuativo

relazione tecnico-amministrativa;
estratto mappa 1
estratto mappa 2

- 1 planimetria di rilievo
- 2 regime delle aree
- 3 planivolumetrico generale
- 4 planivolumetrico sedime 1 Proprie-

tà A

5 planivolumetrico sedime2 Proprietà B

Studio di fattibilità opere di urbanizzazione:
Urbanizzazioni primarie _ computo metrico estimativo
Urbanizzazioni secondarie _ computo metrico estimativo
Standard qualitativi _ computo metrico estimativo
Particellare di esproprio

- 6a opere di urbanizzazione _ planimetria di inquadramento
- 6b opere di urbanizzazione _ pianta quotata e particolari
- opere di urbanizzazione _ pianta quotata e particolari
- opere di urbanizzazione _ pianta quotata e particolari
- 6e opere di urbanizzazione _ raffronto demolizioni/nuove realizzazioni
- b) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art 14, c 2 e 3, della LR 12/05 e s.m.i, presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;
- c) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

COMUNE DI BRESCIA ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. DEL COMUNE DI BRESCIA IN DATA 5.9.2017

N. 519

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVO AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA TRIUMPLINA, VIA ZOLA E VIA TAMBURINI DI PROPRIETA' SIGNORI ZUBANI E SOCIETA' AL GRILLO SRL

FRA

PROPRIETA':

ZUBANI GIUSEPPE, GIORGIO, PAOLO, CARLA ROSA E FEDERICO E SOCIETA' AL GRILLO SRL

Ε

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- i sigg. ZUBANI Giuseppe, Giorgio, Paolo, Carla Rosa e Federico hanno la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Brescia, Via Tamburini - Via Triumplina, della superficie di mg. 4.561,51 così identificata: mapp. 84, 337 del foglio 3 NCT e mapp. 37 del foglio 5 NCT;
- la Società Al Grillo srl ha la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Brescia, Via Triumplina – via Zola attualmente occupata da un edificio in parte adibito ad albergo e ristorante ed in parte a residenza della superficie di mq 3.250 così identificata: mapp. 13, 64, del foglio 5 NCT:
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree, complessivamente della superficie di mq. 7.811,51, parte nel Piano delle Regole come PAV-0 ex AT 111 del PRG 2005 e parte nell'ambito del Piano dei Servizi come area V1 Parchi e giardini e V2 Piazze, ove è prevista la formazione di una pista ciclopedonale parzialmente su area da acquisire;
- Che le aree non sono interessate/assoggettate a vincoli;
- Che i sigg. Zubani e la società Al Grillo srl hanno presentato in data 12.05.2011 un'istanza P.G. n. 38116 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che prevede la realizzazione di una S.L.P. massima di mq. 3.708 e la cessione di standard di mq. 3.441,48 così suddivisi:
 - o cessione di mg. 1478,06 da destinare a verde attrezzato;
 - o cessione di mq. 608,00 extracomparto e di proprietà Zubani, identificata catastalmente al foglio 5 NCT mapp. 510 per la realizzazione di una pista ciclopedonale;
 - o monetizzazione di mq. 1355,42;
- Che il progetto presentato si sviluppa in due sedimi edificabili:
 - Sedime 1 via Triumplina dove è prevista la realizzazione di un edificio a prevalente destinazione ricettiva;
 - Sedime 2 via Tamburini dove è previsto un edificio a prevalente destinazione residenziale;
- Che è prevista altresì la cessione di mq. 1.504,77 a fronte della possibilità di realizzare una superficie ricettiva, compresi le attività commerciali e i pubblici esercizi connessi alle infrastrutture

e attrezzature della mobilità, fino a 200 mq. di slp correlata alla realizzazione della passerella pedonale verso la stazione della metropolitana – Stazione Prealpino;

- Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 7.02.2013;
- Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere di compatibilità nella seduta del 5.03.2013;
- Che con nota P.G. n. 136835 del 8.10.2015 è stato avviato il procedimento espropriativo finalizzato all'acquisizione delle aree di proprietà di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;

-	Che la Giunta comunale con deliberazione n.	del	ha adottato la Proposta
	di Piano Attuativo presentata, approvandola	controdeducendo	alle osservazioni/senza osser-
	vazioni 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 CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la i sigg. ZUBANI Giuseppe, Giorgio, Paolo, Carla Rosa e Federico e la Società Al Grillo srl, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZ-ZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Generalità

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

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36 del D leg 50/2016, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dal sopracitato D.P.R. n. 207/2010. L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

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

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'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, nomina il RUP previsto dall'art. 31 del D leg 50/2016, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune.

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

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

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

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

<u>Generalità</u>

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore viola sull'allegata planimetria generale Tav. 8 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

realizzazione attraversamento ciclopedonale, marciapiede e nuova illuminazione in via Pietro Tamburini su area di proprietà comunale.

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

Il progetto 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].

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 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 della Provincia di Brescia 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 € 33.903,80 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse.

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

<u>Scaden</u>ze

Le opere relative al presente articolo potranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine **prima della dichiarazione di fine lavori** dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla stipula della presente convenzione.

Se entro anni 2 (due) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

Penale

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

2.2

Opere di competenza non comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione. Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono. Le opere potrebbero consistere 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 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 verde e verde tratteggiato sulla allegata planimetria generale Tav. 8 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

nuova area di verde pubblico piantumata in via Triumplina e area verde in via Pietro Tamburini e relativa illuminazione pubblica parte su area da cedere al Comune e parte su area di proprietà comunale

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

Il progetto 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

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 della Provincia di Brescia 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 € 16.210,44 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione in base al 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 potranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima della dichiarazione di fine lavori dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla stipula della presente convenzione. Se entro anni 2 dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

Penale

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

ART. 4 - CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

4.1

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 2182.55, di cui mq 2086,06 a standard, individuate con apposito colore sull'allegato elaborato grafico Tav. 7 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione catastalmente individuata con i mappali 84parte, 337parte del foglio 3 NCT; mapp. 37parte, 510 del foglio 5 NCT così distinte:

- 1. colore verde area di mq. 1.478,06 (standard), interessata da parte delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 3 e all'art. 6 :
- 2. colore azzurro area di mq. 608 (standard), esterna al perimetro dell'A.T, interessata da parte delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6);
- 3. colore arancione area di mq. 96,49 esterna al perimetro dell'A.T. già destinata a sede stradale

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

Le aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

4.2

A fronte della concessione da parte del Comune del permesso di costruire o idoneo titolo abilitativo per la realizzazione di una struttura ricettiva, compresi le attività commerciali e i pubblici esercizi connessi alle infrastrutture e attrezzature della mobilità, fino ad un massimo di mq. 200 di slp, La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Brescia, che si impegna ad acquistare, l'area della superficie complessiva di circa mq 1.504,77 individuata con colore giallo sull'allegato elaborato grafico tav. 7 – Regime delle Aree.

Tale area è correlata alla presenza della stazione della metropolitana ed al servizio della stessa (Stazione Prealpino) ed è identificata catastalmente con i mapp. 84parte e 337parte del foglio 3 NCT.

L'area dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune entro 5 anni dalla data di stipula della presente convenzione anche nell'ipotesi in cui il Comune non persegua il progetto di realizzazione del collegamento con la stazione metropolitana; in tal caso l'area da cedere sarà decurtata di un sedime necessario da destinare comunque all'edificazione di 200 mq. di slp a destinazione di struttura ricettiva e compresi le attività commerciali e i pubblici esercizi connessi alle infrastrutture e attrezzature della mobilità (non oggetto della presente convenzione).

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

Le aree dovranno essere 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 € 8.503,98 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. - mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c - del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.)

ART. 5 - MONETIZZAZIONE

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968 ed alle disposizioni dell'art. 29 delle NTA del PRG 2005, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq. 1.355,42 e sono monetizzate in € 160,00/mq. per complessivi € 216.867,20.

In luogo del versamento di tale somma la Proprietà si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione descritte al successivo art. 6.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN LUOGO DEL VERSAMENTO DELLA MONETIZZA-ZIONE

Generalità

In luogo del versamento della somma dovuta a titolo di monetizzazione e pari a € 216.867,20 la Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore giallo e giallo tratteggiato sull'allegata Tav. 8 – Regime delle opere che fa parte integrante della presente convenzione:

formazione di pista ciclabile da via Triumplina e via Tavelli e relativa illuminazione pubblica parte su area di proprietà comunale, parte su area da cedere al Comune e parte su area di proprietà di terzi

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

Il progetto 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.

Le aree della Proprietà, interessate dalle opere di cui al presente punto, sono cedute al Comune come previsto al precedente punto 4). Le aree di proprietà di terzi saranno acquisite mediante procedura espropriativa. La Proprietà si impegna a corrispondere l'importo commisurato al valore di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di cui al presente punto per un im-

porto stimato in € 50.000,00 salva esatta determinazione in base al progetto esecutivo e sarà detratto dall'importo dovuto a titolo di monetizzazione.

[Qualora l'importo delle opere di cui al presente punto sommato all'indennità di esproprio da corrispondere non raggiungesse la somma dovuta a titolo di monetizzazione la Proprietà dovrà versare la differenza contestualmente alla 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 esecutivo delle opere sopra menzionate dovrà essere redatto in base al prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia 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 €116.275,56 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse.

Qualora lo sconto offerto in sede di gara eccedesse il 5% dell'importo dei lavori posti a base di gara, la Proprietà si impegna a realizzare opere aggiuntive, in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o ad integrare il contributo afferente la Monetizzazione fino alla concorrenza dell'importo della stessa indicato al precedente art. 5.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo potranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine **prima della dichiarazione di fine lavori** dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla stipula della presente convenzione

Se entro anni (2) due dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere non eseguite ovvero all'importo dovuto a titolo di monetizzazione.

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. 7- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PGT, [si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo.] L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte in contraddittorio e secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà sulle aree della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed all'istanza del permesso di costruire relativo agli edifici privati.

Per l'area di futura cessione di cui al precedente art. 4.2 l'eventuale bonifica dovrà avvenire prima dell'atto di cessione dell'area stessa.

ART. 8 - 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

[Tale somma è attualmente stimata in € 1.663,90 sulla base del progetto preliminare agli atti degli Uffici Comunali e verrà definita in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.]

ART. 9 - 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. 10 - 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.

Sedime edificabile 1

L'altezza massima dell'edificio, così come definita dalle norme tecniche di attuazione, viene predeterminata, con riferimento alla quota stradale esistente su Via Triumplina in metri 18,80, come indicato sulla a Tav. 4, Planivolumetrico sedime 1 (Proprietà A) facente parte degli elaborati del Piano Attuativo .

Sedime edificabile 2

L'altezza massima dell'edificio, così come definita dalle norme tecniche di attuazione, viene predeterminata, con riferimento alla quota stradale esistente su Via Pietro Tamburini in metri 16,15 come indicato sulla Tav. 5, Planivolumetrico sedime 2 (Proprietà B) facente parte degli elaborati del Piano Attuativo .

Le altezze di cui sopra non potranno essere in alcun modo incrementate se non in applicazione della LR 33/2007 e s.m.i., ovvero le altezze di cui sopra potranno essere aumentate solamente in ragione di un aumento di spessore dei solai, attualmente considerati di 45 cm, finalizzato al contenimento dei consumi energetici .

ART. 11 - TITOLI EDILIZI

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

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

ART. 12 - VARIANTI

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

ART. 13 - 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:

- € 40.684,56 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- € 19.452,52 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria:
- € 139.530,67 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione in conto monetizzazione;
- € 120.381,60 a garanzia della cessione area;

Le garanzie riguardanti le opere di urbanizzazione sono pari agli importi stimati delle stesse maggiorati del 20%.

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); dopo la stipula dell'atto notarile di cessione dell'area;

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. 14 - 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.13.

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. 15 - 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. 16 - 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. 17 - 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.