

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 373

- 1.7.2014

n. 87298 P.G.

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Tutela Ambientale e Casa. Settore Urbanistica. Adozione Piano Attuativo di aree site in via Stretta di Proprietà Paterlini Shares Spa.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che Paterlini Shares Spa con sede in Brescia via Stretta n. 181 (P.IVA n. 00805860178) è proprietaria dell'area individuata con i mappali n. 92, n. 46, n. 88, n. 96, n. 1632 e n. 164 del foglio 2 NCT e mappali n. 133, n. 162 e n. 61 parte del foglio 2 del catasto terreni e mappale n. 423 del foglio 3 attualmente destinato a sede stradale della superficie complessiva di circa mq. 25.333,70;
- che, secondo il PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 19.3.2012 n. 57/19378 P.G. l'area di intervento risulta afferente al Piano delle Regole - "Tessuto a prevalente destinazione produttiva artigianale" - art. 62. lettera d;
- che l'area è assoggettata/interessata dai seguenti vincoli:
 - fascia di rispetto della Tangenziale Montelungo;
 - fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore;
- che parte dell'area (parcheggio esistente in lato sud) del comparto per complessivi mq. 5.767 circa costituisce la dotazione pertinenziale della adiacente struttura "Virgin Centro Wellness" in forza dell'atto del 24.1.2000 notaio Treccani;
- che le società Paterlini Shares Spa in qualità di proprietaria dell'area e Milesi Srl in qualità di promissario acquirente, hanno presentato in data 31.10.2013 una domanda, annotata al n. 115009 P.G., intesa ad ottenere l'approvazione del Piano attuativo, conforme al P.G.T., per il frazionamento di un complesso produttivo esistente e la realizzazione, previa demolizione di alcuni fabbricati, di un nuovo edificio produttivo;

- che la Commissione Paesaggio ha esaminato il progetto nella seduta del 21.1.2014 ed ha richiesto ulteriori approfondimenti circa l'inserimento ambientale del fabbricato; in data 11.3.2014 ha espresso parere favorevole dando indicazioni ascrivibili al successivo approfondimento in sede di Permesso di Costruire ovvero di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

Visto lo schema di convenzione allegato che prevede tra l'altro, l'impegno a:

- realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per € 197.092,99;
- realizzare opere di urbanizzazione in conto monetizzazione (art 4 convenzione) per un importo di € 316.300,80 corrispondenti alla realizzazione della bretella stradale nord e a opere di verde di mitigazione;
- cedere gratuitamente aree della superficie di mq. 2.882,70 del valore di € 6.803,17;
- presentare, prima dell'approvazione del presente piano attuativo, uno studio sulla mobilità, esteso alla porzione di territorio compresa tra Via Triumplina, Via Oberdan, Tangenziale Ovest, nel quale dovranno essere altresì evidenziati l'entità dei flussi di traffico distinti per tipologia e i tratti stradali interessati dai percorsi effettuati dal suddetto traffico con particolare riferimento ai mezzi pesanti;
- nominare un Mobility Manager che dovrà monitorare con cadenza semestrale, per i successivi 24 mesi dall'agibilità, i flussi di cui sopra inviando all'Amministrazione comunale una relazione relativa a tale monitoraggio;
- mettere in atto, se necessario e in accordo con l'Amministrazione, tutte le misure necessarie al fine di minimizzare eventuali impatti negativi da ciò derivanti;
- prestare, nell'ambito della progettazione dell'impianto produttivo, la massima attenzione e cura al tema dell'impatto acustico e la verifica del rispetto del "differenziale zero" (inteso come valore inferiore a 0,5dB), garantendolo sia nel periodo diurno che notturno. I metodi di misura saranno quelli determinati dalla normativa vigente DM 16.3.1998;
- verificare, entro sei mesi dall'entrata a regime dell'attività, il rispetto del "differenziale zero" con le modalità contenute nell'articolo 6.1) lettera H

- dell'allegata convenzione e a mettere in atto tutte le misure atte al raggiungimento di tale finalità;
- garantire che nell'ambito dell'attività produttiva prevista sul lotto Nord non sia posta in essere una vendita di rifiuti di diversa qualità rispetto ai materiali lavorati (acciaio inox). In ogni caso la quantità venduta dei suddetti rifiuti (specificati meglio nella relazione tecnica presentata dal proponente relativa al "Progetto di insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente - cap 9") non potrà essere superiore al 20 % della quantità complessivamente lavorata/prodotta nell'azienda;
 - incrementare la superficie coperta dell'edificio produttivo di nuova realizzazione eliminando la rientranza prevista in lato ovest creando un fronte lineare continuo per tutta la lunghezza del fabbricato;
 - rettificare il perimetro dell'area destinata a parcheggio pertinenziale di competenza della Virgin come indicato in colore verde nella tavola B - Regime delle aree - e costituire vincolo di pertinenzialità su tale area della superficie di mq. 5.249,00;
 - presentare, prima della stipula della convenzione, idonei sondaggi dell'area in cessione e provvedere all'eventuale bonifica dei suoli prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione;
 - presentare polizze fideiussorie a garanzia degli obblighi assunti come previsto dall'articolo 13);

Dato atto che sono fatte salve tutte le procedure autorizzatorie successive legate all'esercizio dell'attività produttiva, ivi comprese quelle previste dal D.M. 5 settembre 1994 che ha integrato e modificato il Re-gio Decreto del 1934 n. 1265 (industrie insalubri);

Vista l'allegata relazione tecnica d'ufficio del 16.6.2014;

Visti i pareri dei Settori Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico ed Ambiente e Protezione Civile e dato atto che in corso di istruttoria sono stati rilasciati dei pareri aggiuntivi:

- Settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico in data 5 febbraio e 27 giugno 2014;
- Settore Ambiente e Protezione Civile in data 25 febbraio e 1 luglio 2014;

Considerato che la Giunta Comunale in fase di adozione ha prescritto la realizzazione, tra le opere in

conto di monetizzazione, della bretella stradale nord invece della sud e che la realizzazione della stessa e delle opere di urbanizzazione avvenga contestualmente con la realizzazione dei progetti edilizi e prima del rilascio dei certificati di agibilità;

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 si prevede:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo ed in conto monetizzazione per l'importo totale di € 468.827,57 (di cui € 30.000,00, per l'acquisizione di aree da parte dell'Amministrazione comunale);
- la cessione di aree della superficie di mq. 2.882,70 del valore di € 6.803,17;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 18.4.2014 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 22.4.2014 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragoneria;

Riscontrato che lo schema del presente provvedimento ed i suoi allegati sono stati pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13 sul sito web del Comune sezione trasparenza;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per la necessità di avviare celermemente il processo;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

a) di adottare, per le motivazioni di cui in premessa il piano attuativo di aree site in via Stretta di proprietà Paterlini Shares Spa e Milesi Srl, conforme al P.G.T., quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:

- relazione tecnica d'ufficio del 16.6.2014;

- schema di convenzione (integrato con le prescrizioni date dalla Giunta comunale in sede di adozione);
- **PA 00** Elenco Elaborati

Elaborati di testo

- 1) **PA 1A** Relazione tecnica
- 2) **PA 2A** Elenco ditte catastali
- 3) **PA 3A** Norme Tecniche di Attuazione del PA
- 4) **PA 4 A/1** Computo M.E. opere di urbaniz. Primaria su Via Stretta
- 5) **PA4 A/2** Computo M.E. opere di urbaniz. Secondaria su Via Stretta
- 6) **PA4 A/3** Computo M.E. op. di urbaniz. Primaria Bretella Nord
- 7) **PA4 A/4** Computo M.E. op. di urbaniz. Secondaria Bretella Nord
- 8) **PA 5A** Bozza di convenzione
- 9) **Tav. A** Regime delle opere (Allegati alla convenzione)
- 10) **Tav. B** Regime delle Aree (Allegati alla convenzione)
- 11) **PA 6.1A** Perizia geologica
- 12) **PA 6.2A** Studio acustico
- 13) **PA 6.3A** Relazione sul traffico
- 14) **PA 7A** Richiesta fattibilità aziende erogatrici di servizi
- 15) **PA 8A** Piano paesistico di contesto

Elaborati grafici

STATO DI FATTO

- 1) **PA 01 Book A3** Quadro conoscitivo con riconoscimento dei contenuti della pianif. vigente
- 2) **PA 02** Documentazione fotografica stato di fatto
- 3) **PA 03** Rilevo planialtimetrico con demolizione fabbricati esistenti
- 4) **PA 04** Sezioni ambientali dello stato di fatto
- 5) **PA 05** Urbanizzazioni primarie esistenti - acquedotto, fognatura, illuminazione, Condotte gas (Fonte dati PGT)

PROGETTO

- 1) **PA 06** Planimetria generale di contrasto
- 2) **PA 07.1** Planimetria generale con calcoli stereometrici
- 3) **PA 07.2** Planivolumetrico generale di progetto su base ortofotografica
- 4) **PA 08** Sezioni ambientali di progetto
- 5) **PA 09.A** Fotoinserimento e viste tridimensionali
- 6) **PA 09** Progetto preliminare edifici - piante
- 7) **PA 10** Progetto preliminare edifici - sezioni e prospetti
- 8) **PA 11** Indicazioni preliminari sistemi di smaltimento acque
- 9) **PA 12** Layout produttivo

OPERE DI URBANIZZAZIONE VIA STRETTA

- 10) **PA 13.A** Planimetria e sezioni delle opere di urbaniz. Su Via Stretta- Stato di fatto
- 11) **PA 13.B** Planimetria e sezioni delle opere di urbaniz. Su Via Stretta - Progetto

12) PA 13.C Planimetria e sezioni delle opere urbaniz. Su Via Stretta - Comparazione

13) PA 13.D Planimetria impianto di irrigazione

OPERE DI URBANIZZAZIONE BRETELLA

14) PA 14.A Planimetria su base catastale con rilievo strumentale satellitare Betella Nord

14) PA 14.B Planimetria su base catastale con particolari esecutivi Betella Nord

15) PA 14.C Sezioni Stato di Fatto - Progetto - Comparazione Bretella Nord

16) PA 14.D Profilo altimetrico - opere di urbanizzazione bretella Nord Tangenziale

- b) di dare atto che sono fatte salve tutte le procedure autorizzatorie successive legate all'esercizio dell'attività produttiva;
- c) di dare atto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del piano attuativo e che la Proprietà dovrà presentare, all'atto della stipula, idonea documentazione atta a dimostrare che non sussistono a proprio carico le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale;
- d) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;
- e) di prevedere che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art 39 del D.leg 33/13 anche sul sito web del Comune sezione trasparenza;
- f) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- g) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 1.7.2014
N. 373**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZ-
AZIONE E OBBLIGHI VARI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SI-
TE IN VIA STRETTA DI PROPRIETÀ' PATERLINI SHARES SPA E MILESI
SRL**

PREMESSO:

- che Paterlini Costruzioni Spa P.IVA 03050540172 , con sede in Brescia via Stretta n. 181, e Paterlini Immobiliare Srl P.IVA 02581150980 con sede in Brescia n.181, sono proprietarie dell'area individuata con i mappali 92, n. 46, 88, 96, 1632 e n. 164 del foglio 2 NCT e mappali n. 133, 162 e 61parte del foglio 2 del catasto terreni e mappale n. 423 del foglio 3 attualmente destinata a sede stradale della superficie complessiva di circa mq. 25333,70;
- che secondo il PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 19.03.2012 n. 57/19378 PG l'area di intervento risulta afferente al Piano delle Regole – Tessuto a prevalente destinazione produttiva artigianale – art. 62. lettera d;
- che l'area è assoggettata/interessata dai seguenti vincoli:
 - fascia di rispetto della Tangenziale Montelungo;
 - fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore;
- che parte dell'area (parcheggio esistente in lato sud) del comparto per complessivi mq. 5.767 circa costituisce la dotazione pertinenziale della adiacente struttura “Virgin Centro Wellness” in forza dell'atto del 24.01.2000 notaio Treccani;
- che Paterlini Costruzioni Spa e Paterlini Immobiliare Srl hanno conferito mandato alla Paterlini Shares P. IVA n. 00805860178 con sede in Brescia in via Stretta n. 181per l'espletamento delle pratiche necessarie per la approvazione del Piano Attuativo
- che le società Paterlini Shares Spa in qualità di mandataria e Milesi Srl in qualità di promissario acquirente hanno presentato in data 31.10.2013 una domanda, annotata al n. 115009 PG., intesa ad ottenere l'approvazione del Piano attuativo, conforme al P.G.T., per il frazionamento di un complesso produttivo esistente e la realizzazione, previa demolizione di alcuni fabbricati, di un nuovo edificio produttivo;
- che la Commissione Paesaggio ha esaminto il progetto nella seduta del 21.01.2014 e ha richiesto ulteriori approfondimenti circa l'inserimento ambientale del fabbricato. In data 11.03.2014 ha espresso parere favorevole dando indicazioni ascrivibili al successivo approfondimento in sede di Premesso di Costruire ovvero di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Paterlini Shares Spa, su mandato delle società Paterlini Costruzioni SpA e Paterlini Immobiliare, di seguito denominata Proprietà, Milesi Srl, in qualità di futuro utilizzatore del costruendo edificio e il Comune di Brescia, di seguito indicato A.C. (Amministrazione Comunale) , si conviene e si stipula quanto segue:

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

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

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

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

L'attività di verifica dei suddetti progetti esecutivi sarà effettuata da un tecnico indicato dall'Amministrazione comunale.

La validazione dei suddetti progetti, da effettuarsi in seguito all'esito dell'attività di verifica, è sottoscritta dal RUP della stazione appaltante (Proponente).

I costi relativi alla verifica e validazione dei progetti posti a base di gara sono a carico del Proponente.

Il soggetto titolare del progetto e appaltante i lavori inerenti le opere di urbanizzazione, ai sensi della L. 144/1999, art 1, c 5-6, dell'art 11 della L 3/2003 e della delibera del CIPE n 24 del 2004, per la funzionalità della rete di monitoraggio degli investimenti pubblici, è tenuto a richiedere direttamente al CIPE il CUP (codice unico di progetto) con le modalità previste dal CIPE stesso. Tale codice dovrà essere comunicato a questa Amministrazione comunale – Settore Urbanistica – prima dell'espletamento delle relative procedure di aggiudicazione dei lavori.

Ai sensi del comunicato dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori Servizi e Forniture – AVCP - del 21/07/2010 sia committente che Pubblica Amministrazione sono tenuti ad effettuare comunicazione all'Autorità stessa sui dati identificativi dei soggetti titolari ai fini dell'effettuazione delle opere di urbanizzazione.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

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: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali pertanto dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico della Proprietà.

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ri-

basso; il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici.

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1)

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sulla allegata planimetria generale Tav. A scala 1:1000 – Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

colore giallo – opere da realizzare su via Stretta

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere verificato prima della stipula della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%. Il progetto dovrà essere validato prima della stipula della presente convenzione.

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

Le opere relative all'illuminazione pubblica saranno realizzate da a2a Reti Elettriche spa a spese della Proprietà.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

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

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 64.896,47 circa (al netto dello sconto) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

La Proprietà 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.

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

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Sono pure a carico della Proprietà gli oneri per il picchettamento delle aree ed il relativo frazionamento.

Scadenze

Le opere di cui al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edili e dovranno avere termine e collaudate prima dei medesimi e prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

Il Comune mette a disposizione della Proprietà le aree pubbliche interessate dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

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 a 0,25% dell'importo delle opere.

Regime delle aree

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente punto, vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREE".

Regime delle opere

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

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

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 proprie 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 tutte le opere necessarie al corretto funzionamento e 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.

Le cabine ed i locali in genere necessari agli impianti e costruiti dalla Proprietà, saranno dati in uso alle Aziende suddette con modalità da definirsi tra la Proprietà e le Aziende stesse.

Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di abitabilità o 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) saranno cedute in uso alle società interessate all'erogazione dei servizi mediante apposito contratto da stipulare con le Società 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.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata planimetria generale Tav. A – Regime delle Opere scala 1/1000 che fa parte integrante della presente convenzione:

colore viola – verde di mitigazione e percorso ciclopedonale

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

L'A.C. si riserva ,prima della stipula della convenzione di richiedere modifiche progettuali alle opere di cui sopra con particolare riferimento al tracciato del percorso ciclopedonale .

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a

cui si applicherà uno sconto del 15%. I costi della verifica e della validazione sono a carico della Proprietà.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 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.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 128.332,59 (al netto dello sconto) salvo più esatta determinazione in base progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

La Proprietà 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.

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

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

Scadenze

Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 3 (tre) anni dalla data di ritiro dei permessi di costruire.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

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 a 0,25% dell'importo delle opere.

Regime delle aree

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente punto, vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREE".

Regime delle opere

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

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

4) - MONETIZZAZIONE

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968 ed alle disposizioni dell'articolo 50 delle N.T.A. del PGT non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito, ammontano a mq. 2.635,84 e sono monetizzate in €. 120,00/mq. per complessivi € 316.300,80.

In luogo della monetizzazione il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata planimetria generale Tav. A_ regime delle opere _ che fa parte integrante della presente convenzione:

colore azzurro _ bretella stradale nord

come da studio di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il Proponente si impegna alla presentazione del progetto completo e alla realizzazione delle opere di cui sopra su semplice richiesta del Comune e previa messa a disposizione delle aree necessarie da parte di quest'ultimo.

Le opere di cui sopra dovranno essere realizzate contemporaneamente all'edificio e terminate e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità ,fatto salvo quanto previsto all'ultimo capoverso del titolo Scadenze del presente articolo.

A tal fine il Comune metterà a disposizione le aree necessarie entro mesi 4 dalla presentazione del progetto esecutivo .

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare della monetizzazione dovuta .

Il valore delle predette opere è stimato in € 431.000,00 circa, al netto dello sconto salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

L'importo eccedente (circa 115.000,00 €) rispetto a quello della monetizzazione verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria .

L'eventuale sconto ottenuto in sede della gara espletata mediante procedura ad evidenza pubblica sarà a beneficio della A.C. e pertanto verrà detratto dalla quota scomputabile (attualmente stimata in € 115.000,00) di cui sopra .

Scadenze

Il Proponente si impegna a redigere il progetto esecutivo entro 2 (due) mesi dalla richiesta del Comune.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà

5) CESSIONE AREE

Il Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune l'area della superficie di mq. **2.616,12** circa di cui mq 2.430,90 a titolo di standard - salvo più e-

satta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione - interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria di cui ai precedenti articoli ed individuata con apposito colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. B regime delle aree, identificate con colore verde, che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mappali 133p, 162p, 130, 46p foglio 2 NCT e 423 foglio 3 NCT .

Il possesso 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, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno al Proponente.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in **€ 6.803,17** è 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.

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Il Proponente si impegna :

- a presentare, prima della approvazione del Piano Attuativo uno studio sulla mobilità esteso alla porzione di territorio compresa tra Via Triumplina, Via Oberdan, Tangenziale Ovest che, alla luce del nuovo insediamento e delle opere viabilistiche ad esso connesse nonché delle trasformazioni previste nella zona dal PGT, individui le misure necessarie a minimizzare il traffico pesante di attraversamento delle zone residenziali e perseguire la realizzazione di un' isola ambientale nel quartiere di San Bartolomeo.

In tale studio dovranno essere altresì evidenziati:

- A – l'entità dei flussi di traffico distinti per tipologia;
- B – i tratti stradali interessati dai percorsi effettuati da sudetto traffico con particolare riferimento ai mezzi pesanti.

La Proprietà si impegna altresì a nominare entro 3 mesi dall'agibilità degli immobili un Mobility Manager che, secondo modalità stabilite in accordo con l'Amministrazione comunale dovrà monitorare con cadenza semestrale per i successivi 24 mesi dall'agibilità, i flussi di cui sopra inviando all'Amministrazione comunale una relazione relativa a tale monitoraggio.

Qualora i flussi e i percorsi rilevati dovessero rivelarsi sensibilmente diversi dalle previsione dello studio la Proprietà si impegna in accordo con l'Amministrazione comunale a mettere in atto tutte le misure necessarie di gestione del traffico indotto dall'insediamento in maniera da minimizzare eventuali impatti negativi da esso derivanti.

- nell'ambito della progettazione e realizzazione dell'impianto produttivo a prestare la massima attenzione e cura al tema dell'impatto acustico prevedendo ed utilizzando le migliori tecnologie per la costruzione degli edifici ed il funzionamento degli impianti.

- a garantire quanto di seguito specificato :

- A) verrà rispettato un "differenziale zero" relativo sia al periodo diurno (6-22) che notturno (22-6), legato all'impatto acustico della propria attività sull'ambiente circostante. Il differenziale zero deve essere inteso come valore inferiore a 0,5 dB rispetto alle misurazioni di rumore ambientale e residuo effettuate;
- B) come ricettori, presso i quali effettuare le misurazioni fonometriche sia del rumore ambientale che del rumore residuo, verranno considerate le postazioni indicate nell'ortofoto allegata e vengono ritenute ragionevolmente rappresentative degli ambienti abitativi circostanti l'insediamento. Le postazioni di misura sono così descritte:
 - 1. Confine di proprietà, o area esterna di pertinenza, dell'abitazione più vicina, in direzione sud-ovest;
 - 2. Spazio esterno all'incrocio di via Mainetti con via Dell'Arsenale, rappresentativo delle abitazioni in direzione sud-est (misura da effettuarsi sul marciapiede presente);
 - 3. Spazio antistante l'ingresso dell'insediamento rappresentativo di eventuali ricettori futuri in direzione est (misura da effettuarsi sul marciapiede presente);
- C) Le misure del rumore residuo dovranno essere effettuate nelle fasce orarie di funzionamento dell'attività (08.00-12.00, 14.00-18.00) e potranno essere effettuate in contraddittorio con un rappresentante dell'Amministrazione comunale che dovrà comunque essere garante di quanto stipulato nel presente accordo nei confronti della Cittadinanza.
- D) Le misure di rumore ambientale dovranno essere effettuate presso le postazioni sopra descritte al punto 2), nelle fasce orarie di funzionamento dell'attività (08.00-12.00, 14.00-18.00) e potranno essere effettuate in contraddittorio con un rappresentante dell'Amministrazione comunale;
- E) La data di effettuazione delle misure di rumore residuo potrà essere antecedente all'inizio dei lavori di cantierizzazione dell'area (che sono completamente esclusi dal presente accordo) o successiva con le attività dell'opificio disattivate;
- F) I metodi di misura saranno quelli determinati dalla normativa vigente DM 16.03.'98;
- G) L'azienda comunicherà i risultati della verifica del rispetto del "differenziale zero" inviando all'Amministrazione comunale una relazione tecnica, redatta da "tecnico competente" in acustica ambientale ai sensi dell'art. 2, commi 6, 7, 8 Legge n. 447/95, contenente i risultati delle misure effettuate;

H) La verifica del rispetto del "differenziale zero" come sopra descritto, dovrà essere effettuata entro 6 (sei) mesi dall'entrata a regime dell'attività; Qualora le risultanze di dette rilevazioni non consentissero il rispetto dell'impegno di cui sopra il Proponente dovrà entro trenta giorni successivi, adottare tutte le misure necessarie a garantire tale adempimento e comunicarne l'esecuzione al Comune che chiederà l'effettuazione di una ulteriore rilevazione secondo le modalità sopracitmate, entro quindici giorni dalla suddetta comunicazione.

Trascorsi i termini di trenta giorni dalla rilevazione negativa senza che siano state messe in atto le misure necessarie a ricondurre i parametri acustici a quanto contenuto nel presente punto l'Amministrazione comunale applicherà una penale di € 300,00 al giorno per ogni giorno di ritardo fino all'effettuazione di un'ulteriore verifica con esito positivo;

la comunicazione da parte della Proprietà dell'avvenuta esecuzione degli interventi interrompe i termini di applicazione della penale fino al momento delle rilevazioni secondo le modalità indicate nel presente punto.

Trascorsi sei mesi dalle prime rilevazioni negative senza che siano state effettuate le opere e le misure necessarie al fine di condurre i parametri acustici a quanto indicato nel presente punto, il Comune potrà disporre liberamente di una fidejussione depositata dal proponente nella misura di € 500.000,00 al fine di realizzare gli interventi necessari al raggiungimento dei parametri sopra indicati.

Il presente accordo riguarda anche eventuali espansioni dell'azienda o modifiche, anche parziali, del proprio ciclo produttivo che dovessero intervenire in tempi successivi, che dovranno comunque garantire il rispetto delle Normative, nazionali e regionali, in materia di inquinamento acustico.

2) Il Proponente Paterlini Shares con il presente atto rettifica il perimetro dell'area destinata a parcheggio pertinenziale di competenza della Virgin originariamente individuato in conseguenza all'atto notaio Treccani del 24/01/2000 e sancito con specifico elaborato planimetrico PG 25774 del 30/06/2003 ora rettificato nella allegata tavola B - regime delle aree con il colore verde;

Si costituisce un vincolo di pertinenzialità della suddetta area a parcheggio della superficie di mq. 5.249,00 (comprensiva di due fabbricati esistenti adibiti a parcheggio) identificata con i mappali n.88 parte , 46 parte, 96 del foglio NCT n. 2, in favore dell'attiguo complesso in cui è insediata la Virgin spa (mappale 61parte);

3) Vista la preesistente destinazione produttiva si prescrive l'effettuazione di idonei sondaggi atti a verificare la presenza di sostanze inquinanti nel suolo e sottosuolo delle aree in cessione . Tali sondaggi dovranno esser effettuati prima della stipula della Convenzione Urbanistica e l'eventuale bonifica dei suoli dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti.

6.1 IMPEGNO PARTICOLARE

Il Proponente si impegna a garantire che nell'ambito dell'attività produttiva prevista sul lotto Nord non sia posta in essere alcuna attività di deposito, trattamento e vendita di rifiuti ad eccezione del deposito e vendita di materiali di scarto la cui categoria merceologica sia corrispondente al materiale oggetto di lavorazione (acciaio inox). In ogni caso la quantità venduta dei suddetti rifiuti (di cui alla Relazione tecnica presentata dal proponente relativa al "Progetto di insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente – cap 8,2") non potrà essere superiore al 20% della quantità complessivamente trattata nell'azienda. Relativamente a quanto sopra la Proprietà si impegna a produrre, su semplice richiesta del Comune, la documentazione afferente le quantità di materiali prodotti e gli scarti di lavorazione venduti e trasportati.

Il Proponente si impegna altresì ad incrementare la superficie coperta dell'edificio produttivo di nuova realizzazione eliminando la rientranza prevista in lato ovest creando un fronte lineare continuo per tutta la lunghezza del fabbricato

7) RIMBORSO SPESE

Contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica la Proprietà verserà una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12.01.2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà definita in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del presente piano attuativo.

8) CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli).

9) PROGETTI EDILIZI

La Proprietà a seguito del parere emesso dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 11/03/2014 si impegna ad un approfondimento progettuale in occasione di presentazione del Permesso di Costruire ovvero dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui agli art. 2) e 3).

Gli interventi edilizi potranno ottenere il certificato agibilità, ai sensi del TITOLO III, Capo I del DPR 380/2001, solo a seguito del favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi, come meglio specificato nei precedenti articoli.

10) PERMESSI DI COSTRUIRE

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà – gli inerenti permessi di costruire, nel rispetto delle norme di Piano Regolatore e di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti.

11) BENEFICI FISCALI

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

12) REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Nel caso che 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.

13) FIDEJUSSIONE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

- € 10.000,00 per la presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli n. 2) e 3);
 - € 198.000,00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli n. 2) e 3);
 - € 23.000,00 per la progettazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4);
 - € 316. 500,00 per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 4);
 - € 230.000,00 per la cessione delle aree
 - € 500.000,00 per quanto previsto dall'articolo 6) punto H);
- da presentare all'atto della stipula della presente convenzione.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate), dopo l'acquisizione delle aree a cui la garanzia si riferisce e dopo l'esito positivo delle rilevazione delle emissioni acustiche di cui al precedente articolo 6): in quest'ultimo caso la restituzione avverrà al netto delle eventuali penali maturate.

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

14) ALIENAZIONE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fidejussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art. 13.

Il trasferimento di obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

L'atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale presentazione della fidejussione.

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 a 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 esecuzione frazionata dell'immobile 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.

15) TERMINE PER LA STIPULAZIONE 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.

16) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà (amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

17) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedente, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonchè quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico della Proprietà

18) RINVIO AD ALTRE NORME

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione si rinvia alla vigente normativa.

Sono fatte salve tutte le procedure autorizzatorie successive legate all'esercizio dell'attività produttiva, ivi comprese quelle previste dal D.M. 5 settembre 1994 che ha integrato e modificato il Regio Decreto del 1934 n. 1265 (industrie insalubri)