

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE 516 "ITALMARK VIA DON VENDER" DI
AREE SITUATE A BRESCIA IN DON GIACOMO VENDER DI PROPRIETA'
IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A.**

FRA

PROPRIETA'

IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A.

E

COMUNE DI BRESCIA con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, Codice Fiscale
00761890177

PREMESSO

- che la Società IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Don Giacomo Vender, della superficie complessiva di mq 3.756, così identificate:
 - foglio 40 NCT, mappali 102;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, identifica il comparto come PAV 516, conforme al Documento di Piano del PGT 2012 (ambito di trasformazione G.1) e approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 776 del 12.12.2017.
- che il suddetto PAV 516 ha una superficie territoriale complessiva di mq. 14.335 circa, di cui mq. 3.756 di proprietà di IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. e sopra catastalmente identificati, 1.700 mq già ceduti dall'Immobiliare Il Ponte SpA al Comune di cui ai mappali 105, 84, 410 del Fg 40 NCT e mq. 8.879 di proprietà comunale, così catastalmente individuati:

- foglio 40 NCT, mappali 60, 401, 402 e 403;
- che l'area, pur essendo limitrofa al corso del fiume Mella, non è assoggettata a vincolo ambientale, in quanto edificata o di completamento alla data di entrata in vigore della L. 431/1985; mentre è interessata dalla fascia di rispetto dal corso d'acqua (10 metri) ai sensi del Regolamento comunale di Polizia Idraulica;
- che l'ambito si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4 – Elevata" in considerazione della vicinanza al corridoio ecologico del Mella, ed è parzialmente ricompreso nel perimetro del PLIS delle Colline;
- che la Società IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A., in qualità di proprietaria delle aree, ha presentato in data 12.7.2021 un'istanza P.G. n. 170168, successivamente integrata da ultimo con PG 177731 del 30.5.2023 finalizzata alla modifica dello schema di convenzione urbanistica di cui al "PAV 516 – Italmark Via Don Vender", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 776 del 12.12.2017;
- che il Piano Attuativo approvato, valutato favorevolmente sia dalla Commissione per il Paesaggio, sia dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, con la citata deliberazione prevedeva:
 - la permuta di parte delle aree comunali (5.495 mq), originariamente occupate da impianti di depurazione, demoliti e bonificati, con aree di proprietà privata conguagliata con il versamento di € 30.900,00 in favore del Comune di Brescia;
 - la realizzazione, da parte dei Proponenti, di un nuovo edificio commerciale con 2.780 mq di SLP (1.818 mq di superficie di vendita) sulle aree acquisite in permuta, con contestuale demolizione, a spese dei medesimi, del vecchio supermercato esistente sulle aree da cedere in permuta al Comune;
 - l'acquisizione da parte del Comune del fabbricato dismesso insistente sul mappale n.105 (ex abitazione popolare degli sfollati dalle demolizioni per la realizzazione di piazza Vittoria) e con SLP pari a 220 mq e il suo recupero con destinazione a servizi, a cura e spese di Immobiliare il Ponte S.p.A.;
 - in luogo del versamento della monetizzazione dovuta e del conguaglio di permuta, la realizzazione, da parte di Immobiliare il Ponte S.p.A., di opere di urbanizzazione (riqualificazione di via Don Vender e rotatoria in corrispondenza con l'incrocio con via Solera e con l'ingresso alla nuova media struttura di vendita) per un importo complessivo di € 318.857,00;

- la realizzazione, da parte di Immobiliare il Ponte S.p.A., di ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria su aree asservite all'uso pubblico (parcheeggio a raso per n. 33 posti) e su aree in cessione interne al comparto e su aree esterne già di proprietà comunale (formazione di un parco pubblico);
 - la corresponsione della dotazione di qualità aggiuntiva mediante la realizzazione di opere (pista ciclabile lungo l'argine del fiume Mella e ristrutturazione di fabbricato dismesso in cessione per la realizzazione di un centro civico) e il versamento di € 1.918,20 da destinarsi ad opere di valorizzazione del Parco delle Colline
- che la convenzione urbanistica, contenente gli impegni sopra ricapitolati, come approvati con deliberazione G.C. n. 776 del 12.12.2017, non è stata stipulata;
 - che in data 20.10.2021 con P.G. 267413 è stata avviato il procedimento di modifica dello schema di convenzione del Piano Attuativo approvato con deliberazione della Giunta comunale n.776/2017;
 - che la richiesta di modifica è motivata dalla necessità di aggiornare i contenuti convenzionali circa le opere di urbanizzazione da realizzare, anche alla luce dell'esatta definizione del quadro di inquinamento ambientale del sottosuolo nell'ambito del Piano Attuativo e quindi dalla necessità di rivedere il bilanciamento economico dell'intervento e gli usi pubblici delle aree;
 - che, ulteriormente, le indagini ambientali preliminari, condotte dai Proponenti secondo modalità indicate dall'Amministrazione Comunale, hanno rilevato caratteristiche del suolo non conformi alle soglie limite, di cui alla Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D. Lgs. 152/2006 e SMI, richieste dalla normativa vigente per le aree a verde pubblico, pertanto l'Amministrazione ha concordato con i Proponenti la modifica degli impegni convenzionali per quanto riguarda la realizzazione delle aree a verde pubblico, sostituite con una piazza polifunzionale pavimentata, con solo verde di arredo, nelle aree dove le caratteristiche del suolo non garantiscono la conformità alle Concentrazioni-Soglia previste dalla legge.
 - che, inoltre, Il progetto del nuovo fabbricato commerciale è stato approfondito sotto il profilo edilizio, determinando un leggera modifica dei parametri urbanistici, che restano comunque conformi a quelli previsti dalla scheda dell'originario ambito di trasformazione G.1 del Documento di Piano;

- che, ulteriormente, a seguito della richiesta da parte dei Proponenti di procedere ad una nuova stima del valore delle aree oggetto di permuta (PG 32803 del 31.1.2023), in ragione del tempo trascorso dall'avvio della procedura e del mutato quadro complessivo dell'intervento, l'Amministrazione Comunale ha convenuto sulla necessità di rivalutare le aree in questione sulla base dell'attuale stato dei luoghi, incaricando l'ing. Alberto Gadaldi di redigere la perizia.
- che la perizia asseverata del Dott. Ing. Gadaldi (PG 108108 del 30.3.2023 e PG 148590 del 8.5.2023) ha stabilito per gli immobili oggetto di permuta i nuovi valori come riportati negli articoli della presente convenzione;
- che, infine, in data 10.2.2023 (P.G. 50388), l'Amministrazione Comunale ha chiesto ai Proponenti la cessione anticipata, nelle more di conclusione della modifica convenzionale, dell'area (porzione sud del PAV 516 della superficie di mq. 1.700,00 e catastalmente identificata al foglio 40, mappali 105, 84 e 410), necessaria alla realizzazione, da parte di ASST Spedali Civili nell'ambito dei finanziamenti PNRR, della Casa di Comunità con funzioni di assistenza sanitaria primaria e attività di prevenzione;
- che tale cessione è stata formalizzata in favore del Comune di Brescia con atto del notaio Luigi Zampaglione, stipulato a Brescia in data 15.3.2023 (rep. n. 115.438, racc. n. 43.230);
- che in data 11.11.2021 e successivamente in data 26.7.2022 i rappresentanti dei settori comunali di Mobilità, abbattimento barriere architettoniche e trasporto pubblico, Strade, Verde, parchi e reticolo idrico, Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive, Impianti pubblicitari, Edilizia civile e sociale, Valorizzazione del Patrimonio pubblico e Risanamento ambientale e bonifiche hanno esaminato le modifiche al Piano Attuativo ed espresso il proprio parere sul nuovo progetto delle opere di urbanizzazione;
- che la Giunta comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato la Proposta di modifica al PAV 516 "Italmark Don Vender" presentata;
- che i provvedimenti stessi inerenti la modifica del 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;

- che il presente schema di convenzione sostituisce integralmente lo schema di convenzione approvato con la succitata deliberazione di Giunta Comunale n. 776 del 12.12.2017;

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA / SECONDARIA / AFFERENTI ALLA QUALITA' AGGIUNTIVA/ IN CONTO MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD NON REPERITI)

Generalità

Le opere qualificate quali Urbanizzazione Primaria, 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. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023 (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/afferenti la Qualità Aggiuntiva sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'Allegato I.12 del codice dei contratti pubblici, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

La Parte attuatrice indirà la procedura rispettosa dei principi previsti dal D.Lgs. 36/2023 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice. La Parte attuatrice darà formale comunicazione al Comune degli esiti di procedura (aperta a soggetti dotati degli ordinari requisiti di qualificazione) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

La Parte attuatrice assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il Comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

I progetti esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023. 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. 42, comma 4, del predetto codice dei contratti.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 e dell'ivi richiamato allegato I.7, da un tecnico indicato dalla Proprietà, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e l'alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva effettua i seguenti adempimenti:

- nomina il R.U.P. previsto dall'art. 15 del codice dei contratti, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune;
- acquisisce il C.I.G. (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

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 dell'art. 50 del codice dei contratti: CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara, prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori
- Comunicazione di inizio lavori, almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi, mediante compilazione e invio dell'apposito modulo "Comunicazione data di inizio lavori per opere di urbanizzazione" presente sul sito istituzionale del Comune di Brescia
- 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 s.m.i.

Il collaudo in corso d'opera ai sensi dell'art. 116 del codice dei contratti, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma del medesimo articolo, da un tecnico abilitato indicato dalla Proprietà sulla base di una terna di nominativi proposta dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Al collaudatore ed al Comune sono attribuite tutte le prerogative previste in materia di lavori pubblici ed ogni ulteriore profilo anche in relazione alla disciplina dell'accettazione dell'opera, alla denuncia di vizi e alle garanzie per vizi e difetti, secondo quanto disciplinato dalle norme attualmente contenute nel D.lgs. 36/2023.

Il collaudo delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria e a produrre tutte le certificazioni di legge, anche per la presa in carico delle aree da parte dei Settori Competenti del Comune di Brescia.

Detta documentazione comprende anche i rilievi "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite, che la Proprietà si impegna a consegnare unitamente al collaudo delle opere.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato alla Parte attuatrice, tramite diffida, congruo termine per il relativo adeguamento. Qualora la Parte attuatrice non provveda ai richiesti adeguamenti, le opere non potranno essere prese in

carico dal Comune, né potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo allo scomputo e alla compensazione dei relativi costi.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione della fidejussione prestate per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrano motivati presupposti, la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione e di eventuali oneri di smantellamento delle opere realizzate in difformità), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale profilo, sulla fidejussione prestata.

Per le opere a verde il suddetto rilievo dovrà essere conforme alle indicazioni tecniche di cui all'Allegato "Modalità di esecuzione rilievo as built – Opere a verde", da richiedere ai competenti Uffici comunali.

Con la presa in carico delle opere, a seguito della definitiva approvazione del collaudo / certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.1 Opere su area asservita all'uso pubblico

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore rosa, con campitura a righe rosse, sull'allegata planimetria generale Tavola 02 "Regime delle Opere" - che fa parte integrante della presente convenzione:

A. realizzazione di parcheggio su area asservita all'uso pubblico,

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

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati, [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.

Sono escluse dall'applicazione dal Canone Unico Patrimoniale (ex canone C.O.S.A.P.) le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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 al presente articolo è scomputato in parte dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Il progetto esecutivo delle opere sopra menzionate dovrà essere redatto in base al prezziario delle opere edili di cui all'art. 41, c. 13, del D. Lgs. 36/2023 (prezziario della Regione Lombardia), vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere è stimato, sulla base del progetto di fattibilità agli atti, in € **129.230,60** al netto dello sconto del 15% ed esclusa I.V.A. (l'importo lordo ammonta ad € 152.036,00), di cui è riconosciuto a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, l'importo di € 86.153,73 (pari a 2/3), salvo esatta quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (perizie suppletive, etc.) 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 della stessa Parte Privata.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e concluse comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione, fatte salve cause non imputabili alla Parte Privata.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, funzionali ai medesimi.

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 0,80‰ dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore delle singole tipologie di opere cui il ritardo si riferisce.

3.2 Opere su area di proprietà comunale

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore rosa, sull'allegata planimetria generale Tavola 02 "Regime delle Opere" - che fa parte integrante della presente convenzione:

- B.** piazzale e tratto di marciapiede in lato est a via Don Vender di accesso pedonale e carraio alla nuova struttura commerciale,

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

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati, [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.

Sono escluse dall'applicazione dal Canone Unico Patrimoniale (ex canone C.O.S.A.P.) le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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 al presente articolo è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Il progetto esecutivo delle opere sopra menzionate dovrà essere redatto in base al prezzario delle opere edili di cui all'art. 41, c. 13, del D. Lgs. 36/2023 (prezzario della Regione Lombardia), vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere è stimato sulla base del progetto di fattibilità agli atti in **€ 129.634,53** al netto dello sconto del 15% ed esclusa I.V.A. (l'importo lordo ammonta a € 152.511,21), salvo esatta quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (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 della stessa Parte Privata.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e concluse comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione, fatte salve cause non imputabili alla parte privata.

Se entro anni 3 (tre) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse), la Proprietà pagherà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato ai prezzi che saranno allora vigenti.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, funzionali ai medesimi.

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 0,80‰ dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore delle singole tipologie di opere cui il ritardo si riferisce.

3.3

Opere non di competenza 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.

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, parte su area oggetto di cessione e parte su area di proprietà del Demanio Idrico Regionale, evidenziate con apposito colore azzurro sulla allegata planimetria generale Tavola 02 "Regime delle Opere" - che fa parte integrante della presente convenzione:

C. parcheggio pubblico,

D. piazzetta antistante la futura Casa di Comunità e percorsi pedonali di accesso a quest'ultima da via Don Vender e da via Crotte,

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati, [dovrà essere presentato verificato prima della stipula della presente convenzione]. La validazione sarà necessaria ai fini dell'appalto delle opere.

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, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione in tal senso da parte dell'ente gestore delle aree interessate dal percorso pedonale lungo il fiume Mella.

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 al presente articolo è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Il progetto esecutivo delle opere sopra menzionate dovrà essere redatto in base al prezzario delle opere edili di cui all'art. 41, c. 13, del D. Lgs. 36/2023 (prezzario della Regione Lombardia), 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 sulla base del progetto di fattibilità agli atti in € **121.730,20** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. (l'importo lordo ammonta a € 143.212,00), salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (perizie suppletive, etc.) 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 della stessa Parte Privata.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse entro 18 (diciotto) mesi dalla presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, relativa agli interventi edilizi privati, e comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione, fatte salve cause non imputabili alla parte privata o proroghe concesse dall'Amministrazione.

Se entro anni tre dalla sottoscrizione della presente convenzione, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse), anche in conseguenza al mancato ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'ente gestore delle aree interessate dal percorso pedonale lungo il fiume Mella, la Proprietà pagherà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato 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 0,80‰ dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore delle singole tipologie di opere cui il ritardo si riferisce.

ART. 5 - OPERE AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA

Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012, dovrà essere corrisposto un importo determinato in € 323.219,00, di cui una quota pari a € 1.939,31, ovvero lo 0,6% dell'importo complessivo, è da destinare a progetti di valorizzazione del PLIS delle Colline e sarà corrisposta dalla Proprietà in sede di stipula della presente convenzione.

In luogo della corresponsione dell'importo di € 321.279,69, la Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere afferenti la Qualità Aggiuntiva, parte su area oggetto di cessione, parte su area di proprietà comunale, parte su area di proprietà del Demanio Idrico Regionale, evidenziate con apposito colore verde nell'allegata planimetria generale Tavola 02 "Regime delle Opere" che fa parte integrante della convenzione:

D. piazza polifunzionale pavimentata con verde di arredo, portico, attrezzature sportive e arredo urbano,

E. percorso pedonale naturalistico sull'argine del fiume Mella dalla piazza polifunzionale al ponte di via Risorgimento,

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati, [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, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione in tal senso da parte dell'ente gestore delle aree interessate dal percorso pedonale lungo il fiume Mella.

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 prezzario delle opere edili di cui all'art. 41, c. 13, del D. Lgs. 36/2023 (prezzario della Regione Lombardia) vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle opere sopra descritte è stimato sulla base del progetto di fattibilità agli atti in **€ 405.083,71** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. (l'importo lordo ammonta a € 476.569,07), salvo più esatta determinazione che sarà effettuata a seguito della presentazione 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, ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del PGT2012, fino ad un importo complessivo di € 321.279,69 al netto dell'I.V.A.

L'eccedenza tra l'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, da corrispondere in opere, e il valore delle opere da realizzare, come da progetto esecutivo verificato e validato, potrà

essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di permesso di costruire.

Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere, l'importo delle stesse risultasse inferiore all'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, la differenza sarà versata dalla Proprietà in sede di stipula della convenzione.

Inoltre, qualora in virtù dello sconto offerto in sede di gara dalla ditta aggiudicataria, l'importo dei lavori fosse inferiore a quanto dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, la Proprietà si impegna a realizzare opere ulteriori, in accordo con il Comune, fino alla concorrenza dell'importo complessivo della Qualità Aggiuntiva dovuta ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PGT 2012, pari a € 321.279,69.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate entro 18 (diciotto) mesi dalla presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, relativa agli interventi edilizi privati, e comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione, fatte salve cause non imputabili alla parte privata.

Se entro anni 1 (uno) dalla sottoscrizione del presente atto, per impedimenti derivanti da causa di forza maggiore, il Comune non avrà dato (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse), anche in conseguenza al mancato ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'ente gestore delle aree interessate dal percorso pedonale lungo il fiume Mella, la Proprietà verserà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato 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 0,80‰ dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore delle singole tipologie di opere cui il ritardo si riferisce.

ART. 6 – CESSIONE/PERMUTA DI AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Premessa

Con atto stipulato a Brescia il 15.3.2023 dal notaio Luigi Zampaglione (rep.n.115.438/racc.n.43.230), la Proprietà ha ceduto al Comune di Brescia, a titolo di anticipazione degli impegni convenzionali stabiliti dallo schema di convenzione approvato con D.G.C. n. 776 del 12.12.2017, l'area della superficie di mq 1.700, di cui mq 1.330 a titolo di permuta e 370 mq a titolo di standard, individuata con apposito colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. "Regime delle aree", che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata al foglio 40 NCT, mappali 84, 105 e 410.

La Proprietà ha garantito la bonifica delle aree di cui sopra sino alla conformità del terreno alla destinazione d'uso prevista dal Piano Attuativo (colonna B, Tabella 1/B commerciale-industriale) mediante polizza fidejussoria n. 2374215 rilasciata dalla Compagnie française d'assurance pour le commerce extérieur S.A. in data 21.2.2023 e prodotta in data 22.2.2023 (P.G. n. 62840).

Il valore dell'area di cui sopra, al netto della superficie di 370 mq ceduta a titolo di standard, è stimato in €100,00/mq pari a complessivi € 133.000,00, mentre il valore dell'immobile residenziale dismesso della superficie di mq. 220, esistente sul mappale n. 105 è stimato, sulla base dei valori contenuti nella perizia asseverata del Dott. Ing. Gadaldi (PG 108108 del 30.3.2023 e PG 148590 del 8.5.2023), in € 568,00/mq per complessivi € 124.960,00, al netto del valore del sedime dello stesso.

6.1 - 1^ cessione di aree

Il Comune di Brescia, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede in permuta alla Società IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A., l'area della superficie complessiva di mq. 5.495, interessata dalla realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale tramite collocamento della SLP già di proprietà della società acquirente, così come individuata con apposito colore azzurro e giallo sull'allegato elaborato grafico Tav. "Regime delle aree", che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- foglio 40 NCT mappali 402, 403, 60.

Il Comune assicura la conformità del terreno dell'area suddetta alla destinazione d'uso prevista dal Piano Attuativo (colonna B, Tabella 1/B commerciale-industriale) come risulta dalle indagini ambientali effettuate.

Il valore dell'area è stimato in € 91,56/mq. pari a complessivi € 503.122,20.

6.2 - 2^ Cessione di aree (differita):

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, si impegna a cedere a titolo di permuta al Comune di Brescia, l'area della superficie complessiva di mq. 3.856, interessata dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e all'art. 4, così come individuata con apposito colore rosa e arancione sull'allegato elaborato grafico Tav. "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- foglio 40 NCT mappale n. 102 del catasto terreni

L'area sarà ceduta entro 3 (tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Sull'area in cessione insiste un fabbricato ad uso commerciale, che sarà demolito prima della cessione dell'area a cura e a spese del cedente.

Il valore dell'area è stimato in € 100,00/mq per complessivi € 385.600,00.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

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.

6.3 - Conguaglio della permuta

Come stabilito dalla perizia asseverata dall' ing. Alberto Gadaldi, agli atti del Comune (P.G. 108108 del 30.03.2023 e PG 148590 del 8.5.2023), il valore delle aree cedute in permuta nell'ambito del PAV 516 da IMMOBILIARE IL PONTE S.p.A. al Comune di Brescia ammonta

a € 518.600,00 ; mentre il valore delle aree cedute in permuta dal Comune ad IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. ammonta a € 503.122,20.

Pertanto, la permuta di cui sopra determina un credito a favore di IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. di € 15.477,80, che sarà riconosciuto a scomputo dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione degli standards di cui all'art. 7..

6.4 - Costituzione di servitù di uso pubblico

All'interno del perimetro del P.A., è costituita servitù di uso pubblico sulle aree di superficie complessiva di mq. 1.210,00, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente art. 3, individuate con apposito colore azzurro sull'allegato elaborato grafico Tav. Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, e identificate catastalmente come segue:

- Foglio 40, NCT mappale 402.

L'area sarà di proprietà privata e soggetta all'uso pubblico; competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta funzionalità della stessa.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di asservimento e per i necessari aggiornamenti catastali.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati dal Comune di Brescia, in accordo con la Proprietà.

Modalità finanziarie

La cessione di aree da parte del Comune è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art.4 comma 4 del DPR 633/poiché manca il presupposto soggettivo di area utilizzata a suo tempo dal Comune per attività commerciale ed è effettuata dal medesimo nell'ambito della sua attività istituzionale. Inoltre, trattasi di terreni in sé "non suscettibili di utilizzazione edificatoria", divenendo tali solo per effetto del collocamento di SLP di proprietà della società acquirente che si perfezionerà a seguito della

suddetta permuta. Trattandosi di atto non rilevante ai fini IVA ai sensi del citato articolo, si applicano l'imposta di registro e l'imposta ipotecaria -catastale in misura dovuta per legge.

La cessione di aree e del fabbricato da parte della Proprietà al Comune, è da considerarsi ugualmente non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A., ai sensi dell'art.51 della Legge 21.11.2000 n.342, in quanto effettuata a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione

ART. 7 – OPERE IN CONTO MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Generalità

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968 ed alle disposizioni del vigente PGT, 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. 2.635,90 e sono monetizzate in € 140/mq. per complessivi € 369.026,00.

È riconosciuto a scomputo della somma dovuta a titolo di monetizzazione:

- il valore del fabbricato insistente sul mappale n. 105 del foglio 40 NCT, che sarà ceduto al Comune per un importo di € 124.960,00, stimato sulla base della perizia asseverata dal dott. ing. Alberto Gadaldi agli atti del Comune (PG 108108 del 30.03.2023 e PG 148590 del 8.5.2023)
- il conguaglio relativo alla permuta delle aree di cui al precedente art. 6, pari a € 15.477,80.

In luogo del versamento di parte della somma dovuta a titolo di monetizzazione, pari a € **228.588,20** = [€ 369.026,00 – (124.960,00 € +15.477,80 €)], la Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, su area di proprietà comunale, evidenziate con apposito colore arancione sull'allegata Tav. 02 "Regime delle Opere" che fa parte integrante della presente convenzione:

F. piazza e rotatoria su via Don Vender – via Solera – via Longure;

G. opere stradali su via Don Vender;

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

[Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati, dovrà essere presentato, completo di verifica, prima della stipula della presente convenzione].

Tali opere, ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, sono qualificabili quali opere di urbanizzazione primaria e sono funzionali all'intervento di trasformazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, pertanto le stesse, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023 (di seguito codice dei contratti pubblici), sono eseguite direttamente dalla Proprietà e suoi aventi causa, senza applicazione di quanto disposto dal citato codice.

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 prezzario delle opere edili di cui all'art. 41, c. 13, del D. Lgs. 36/2023 (prezzario della Regione Lombardia), vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle opere sopra descritte è stimato sulla base del progetto di fattibilità agli atti in € **195.873,87** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. (l'importo lordo ammonta a € 230.439,85) salvo più esatta determinazione che sarà effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma realizzate in luogo del versamento di parte della somma dovuta a titolo di monetizzazione (€ 228.588,20). La differenza fra l'importo dovuto a titolo di monetizzazione degli standards e l'importo delle opere, esattamente determinato sulla base del progetto esecutivo delle stesse verificato e validato, sarà versata dalla Proprietà in sede di stipula della convenzione.

Qualora in sede di gara si determinasse uno sconto dell'importo dei lavori posti a base di gara superiore al 15%, la Società IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. si impegna a realizzare opere aggiuntive, in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o versare la differenza sino alla concorrenza dell'importo stabilito dal progetto esecutivo approvato.

Qualora a seguito della presentazione dei progetti esecutivi verificati/validati, l'ammontare delle opere non raggiungesse l'ammontare dovuto a titolo di monetizzazione, la Proprietà verserà la differenza in sede di stipula della presente convenzione.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno comunque avere termine non oltre 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione, fatte salve cause non imputabili alla Parte Privata.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici privati, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, funzionali ai medesimi.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, fatti salvi i ritardi per cause non imputabili alla parte proponente, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,8‰ dell'importo delle opere entro un limite massimo del 10% del valore delle singole tipologie di opere cui il ritardo si riferisce.

ART. 8 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Premesso che:

- sulle aree da cedere in permuta al Comune IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. ha già condotto indagini ambientali di verifica della conformità del suolo alla destinazione d'uso prevista dal presente Piano Attuativo e che, sulla base delle risultanze di dette indagini, ha presentato progetto operativo di bonifica (PG 19195 del 18.1.2023), approvato in data 20.2.2023 (PG 59758) dall'Unità di Progetto "Risanamento ambientale e bonifiche", con determinazione motivata di positiva conclusione della conferenza di servizi decisoria;
- a garanzia della realizzazione del sopracitato piano di bonifica, IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. ha depositato garanzia fidejussoria di € 70.558,80 (P.G. 62840 del 22.2.2023);

poiché le sopracitate indagini non hanno potuto interessare il sedime dell'edificio commerciale insistente sul foglio 40, mappale 102, tutt'ora utilizzato dall'attività economica commerciale, si prescrive la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area sopracitata alla destinazione d'uso prevista dal presente Piano Attuativo, dopo la demolizione dell'edificio che vi insiste e prima della cessione identificata all'art. 6.2 come "seconda cessione (differita)".

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 6 interessate dalle opere di urbanizzazione.

Le linee guida per lo svolgimento delle indagini predette sono rese pubbliche sul sito istituzionale del Comune di Brescia (Documento "Indicazioni tecniche per lo svolgimento di indagine ambientale preliminare da eseguire su aree oggetto di cessione al Comune di Brescia") e la Proprietà dichiara di averne presa visione.

Limitatamente al sedime del demolito edificio commerciale di mq 1.220, in alternativa alla cessione, lo stesso potrà restare di proprietà di IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A., su espressa volontà della medesima, con servitù di uso pubblico, previo congruaggio del valore di permuta della corrispondente minore area eventualmente non ceduta e secondo le medesime modalità di cui al precedente art. 6.4.

Si porranno in tal caso a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree e per la costituzione di uso pubblico.

La Proprietà si impegna al rispetto di quanto espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia con nota del 17.11.2016 PG 4593.

La Proprietà si impegna al rispetto di ulteriori prescrizioni stabilite dalla Giunta Comunale relative agli oneri per la manutenzione del verde per un periodo di 5 (cinque) anni sulle aree cedute al Comune.

ART. 9 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria/Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva/in conto monetizzazione degli standard, a scomputo e non a scomputo.

Tale somma è attualmente stimata in € 11.547,68 [sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.]

ART. 10 - 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 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

La Proprietà dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n.12/2005 e s.m.i., nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione, non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, teleriscaldamento e del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata.

Il pagamento di detti contributi sarà a carico della Proprietà e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

ART. 11 - 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 alla planimetria / planivolumetrico allegata alla presente convenzione (Tav 10 "Planimetria generale di progetto – Indici e parametri edilizio-urbanistici"), nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - 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.

ART. 13 - VARIANTI

È 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. 14 - 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:

1. € 365.456,65 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
2. € 171.854,40 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
3. € 571.882,88 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti la Qualità Aggiuntiva;
4. € 276.527,82 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione in conto monetizzazione degli standards;
5. € 385.600,00 a garanzia della cessione aree;

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo (lordo) stimato delle stesse maggiorato del 20% e sarà esattamente definito, ed eventualmente richiesto di adeguamento mediante appendice alla polizza o alla fidejussione, in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune, unicamente in seguito a formale atto del medesimo, solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali, come dettagliato al seguente elenco:

- Fidejussioni nn. 1, 2, 3 e 4: dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);
- Fidejussione n. 5 dopo la stipula dell'atto notarile di cessione delle aree;

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni o ritardo nella formazione delle opere di cui al presente atto, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, anche in aggiunta al diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno e consente altresì – rimossa ogni riserva – l'esecuzione degli interventi direttamente da parte del Comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla Parte attuatrice ed il Comune potrà disporne liberamente.

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 col solo rilievo dell'inadempimento, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, ed il Garante sarà tenuto, a pagare le somme dovute in base alla polizza entro il termine massimo di 15 giorni dal ricevimento della richiesta stessa. Il mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al Comune di Brescia.

ART. 15 - ALIENAZIONE DELLE AREE

Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di xxx in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del PIANO ATTUATIVO nei confronti del Comune di XXX, in solido con la parte venditrice, ivi compresa quella di subordinare il trasferimento della proprietà alla presentazione preventiva

o contestuale rispetto all'atto di cessione, da parte degli acquirenti, di una garanzia reale o personale a favore del Comune per un importo pari a quello indicato al precedente articolo o riproporzionato in termini volumetrici".

La nuova 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, e nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

La fideiussione di cui all'articolo precedente sarà restituita alla Parte attuatrice solo ove sostituita con altra, aventi eguali caratteristiche e capienza, consegnata dal soggetto subentrante.

Ferma restando quanto riportato sopra circa 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, in ogni caso seguendo l'ordine cronologico di presentazione della richiesta di titolo abilitativo e sino all'esaurimento degli oneri scomputabili, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al secondo paragrafo del presente articolo.

[ART. 16 - 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. 17 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione della presente modifica del Piano Attuativo, in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a “persona fisica”) trattati da parte del Settore Pianificazione 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 - dato di contatto protocollogenerale@pec.comune.brescia.it
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- Il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la LTA Srl con sede a Roma in Via della Conciliazione n.10
- I dati sono trattati per le finalità istituzionali del Comune di Brescia
- i dati personali trattati sono raccolti presso l’interessato e presso soggetti terzi
- 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) che comportino l’adozione di decisioni sulle persone, nemmeno la profilazione, fatto salvo l’utilizzo dei cookies come specificato all’interno del sito internet del Comune
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, e comunque al fine di poter erogare i servizi istituzionali e di poter avviare e concludere i procedimenti amministrativi previsti dalla normativa
- il mancato conferimento dei dati al Comune, il rifiuto a rispondere o la mancata acquisizione possono comportare l’impossibilità al compimento ed alla conclusione del procedimento amministrativo interessato ed all’erogazione del servizio

- 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 degli utenti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla cancellazione (ove i dati non siano corretti), alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy, alla portabilità dei dati entro i limiti ed alle condizioni specificate nel capo III del Reg.UE 2016/679
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa, tenendo conto della tutela della riservatezza delle persone.

ART. 19 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute e da asservire, 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.