

ATTO RICOGNITIVO IN FORMA DI CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 93, COMMA 1 TER, DELLA L.R. N. 12/2005 RELATIVAMENTE ALLE AREE INSERITE DAL VIGENTE PGT NEL PERIMETRO DEL PAV-16 (PARTE DELL'EX PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO COMPARTO MILANO) PER LA RIATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RECUPERO URBANO DEL COMPARTO IN ATTUAZIONE DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 155 IN DATA 30.3.2023

Tra:

Basileus spa con sede in Brescia, via G. Oberdan 140 (c.f. 0091490371), rappresentata dal geom. _____ che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante;

e

Comune di Brescia rappresentato dall'arch. XXXXXXXXX, nato a XXXX (XX) l'XX XXXX XXXX, che interviene al presente atto in qualità di responsabile del Settore Urbanistica e quindi in nome e per conto del Comune di Brescia

e

Borgo Centrale S.p.a. società di diritto italiano, con sede a Brescia, Corso Zanardelli, capitale sociale euro 15.000.000,00, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia n. 03632880963, rappresentata dal consigliere delegato _____ munito dei poteri di sottoscrivere il presente accordo ai sensi di della delibera del consiglio di amministrazione del 24 luglio 2023(di seguito "Borgo Centrale" o il "Promittente Venditore").

e

Regolo S.r.l. società di diritto italiano, con sede in Brescia Via Aldo Moro 5 capitale sociale euro 50.000,00, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia n. 02706040983, rappresentata dal dott. _____, munito dei poteri di sottoscrivere il presente accordo (di seguito "Regolo") ai fini di quanto specificato nei successivi articoli

Premesso che

- a) Regolo S.r.l. è proprietaria, in forza di atto di permuta di bene presente con bene futuro stipulato in data 19 dicembre 2005 con Borgo Centrale in autentica del notaio dott. Enrico Lera n. 30.077 Racc e 5949 Rep. (l'"**Atto di Permuta**") delle aree e degli immobili siti in Comune di Brescia, Via Eritrea individuate al Nuovo Catasto Fabbricati dai mappali 252/2, 244, 246, 247, 250 Fg 114 come meglio individuati in colore rosso nella planimetria acclusa al presente contratto quale **All. A**;

- b) Nel vigente PGT i suddetti Immobili sono inseriti in uno specifico PAV – 16 **All. B**. In particolare, gli Immobili in virtù del PP e, ora, del PGT hanno la seguente potenzialità edificatoria:

Fabbricato 7 identificato al mapp.252/2 dotato di 840 mq di SLP;

Lotto 8 identificato al mapp. 246 dotato di 3.090 mq di SLP;

Lotto 9 identificato ai mapp.li 244 e 247 dotato di 10.472 mq di SLP

Lotto 10 identificato al mapp. 250 dotato 6.065 di mq di SLP.

- c) Borgo Centrale è promissaria acquirente, con facoltà di nomina del terzo acquirente, degli Immobili in forza dell'atto di permuta stipulato con Regolo in autentica notaio Enrico Lera in data 19 dicembre 2005, 30.077 raccolta – 5949 rep. (di seguito l'"**Atto di Permuta**") accluso al presente contratto quale **All. C**
- d) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 14.9.2001 e successiva deliberazione n. 94 del 17.5.2002 è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Particolareggiato "Comparto Milano";
- e) che all'interno del Piano è individuata un'area denominata "Comparto 1";
- f) che a seguito di convenzione urbanistica atto Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002 (Rep. n. 74359 e Racc. n. 19603), stipulata con il Comune di Brescia, modificata e integrata con successivi atti e provvedimenti, Basileus S.p.A., in qualità di compartista principale del Piano Particolareggiato, assunse integralmente l'obbligo di realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nella convenzione stessa specificate;
- g) che in forza di atto di compravendita in data 30.9.2003 (Rep. n. 77704 – Racc. n. 20743) notaio Barzellotti, la società Immobiliare Porto S.r.l. ha acquisito la piena proprietà degli immobili ricompresi nel Comparto Milano;
- h) che in forza di atto di fusione in data 3.11.2004 n. 3103/268 a rogito notaio Barzellotti, la società Borgo Centrale S.p.A. incorporava la società Immobiliare Porto S.r.l., divenendo piena proprietaria degli immobili;
- i) che la società Regolo S.r.l., in forza di contratto di permuta di bene presente con bene futuro del 19.12.2005 a rogito del notaio Enrico Lera (Rep. n. 30077 – Racc. n. 5949), ha acquisito da Borgo Centrale S.p.A la proprietà e piena disponibilità delle aree di seguito catastalmente individuate: NCT Fg. 114, Mapp. 246, 247 e 250 e corrispondenti agli edifici nn. 8, 9 e 10 del Piano Particolareggiato "Comparto Milano";
- j) che tale atto ha altresì previsto lo sviluppo delle citate aree mediante edificazione di alcuni edifici e che la proprietà di tali edifici sarà ceduta da Regolo S.p.A, per una quota in permuta di 350/1000, alla stessa Borgo Centrale S.p.A;

- k) che con successive scritture private, tra cui da ultima quella del 28.2.2022, Borgo Centrale S.p.A. e Regolo S.r.l., a fronte delle difficoltà del comparto edilizio, hanno dapprima pattuito una proroga del termine finale in favore di Regolo per la consegna degli edifici a Borgo Centrale S.p.A. (entro il 31.12.2023), quindi la possibilità per Regolo S.r.l. di vendere a terzi le aree su cui sono da edificare gli edifici nn. 8-9-10, e, in alternativa, l'impegno di Borgo Centrale S.p.A., entro il 31.12.2023 ad acquisire la proprietà dei lotti invenduti e a sostenerne integralmente ogni costo/onere relativo allo sviluppo dei medesimi;
- l) che la convenzione del Piano Particolareggiato "Comparto Milano" di cui all'atto Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002 (Rep. n. 74359 e Racc. n. 19603) è scaduta nell'anno 2012, ma non dichiarata decaduta dall'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 93, comma 1-ter, lett. b, L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., che testualmente recita: *"Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:[...] b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;*
- m) che con atto Notaio Camilla Barzellotti del 20.6.2015, n. 10858 rep. e n. 3850 racc. veniva formalizzato l' "atto ricognitivo e di mantenimento delle previsioni e degli impegni contenuti nella convenzione urbanistica Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002, rep. n. 74359 e racc. n. 19603", funzionale a svolgere una ricognizione dell'attuazione del piano particolareggiato e delle opere ancora da ultimare a seguito della decorrenza dei termini originariamente previsti della convenzione 2002;
- n) che le previsioni del Piano Particolareggiato "Comparto Milano", comprensive degli aspetti planivolumetrici, sono stati poi in parte recepite nel PAV-16, disciplinato dall' art. 83 lett. a) delle NTA del vigente P.G.T., approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii., che prevedeva l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo;
- o) che, in esecuzione delle previsioni urbanistiche del PGT 2016, veniva stipulata convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756, Basileus S.p.A, volta a dare attuazione al Piano Attuativo previsto dal Pgt 2016, il quale ha ad oggetto solo una parte

delle aree ricomprese nel PAV-16 e, in particolare, non riguarda i lotti 8-9-10, oggetto della presente convenzione

- p) che l'articolo 93, comma 1-ter, lett. b, L.R. n. 12/2005 richiamato alla precedente lettera l) consente, su preventiva istanza di parte, la riattivazione del procedimento già disciplinato dalla Convenzione 2002 - quindi senza che ne vengano modificate le previsioni e senza necessità di apposita variante urbanistica - al fine di completare le previsioni originarie del Piano Particolareggiato 'Comparto Milano', ed in particolare i lotti edificabili e le relative opere di urbanizzazione ancora mancanti, indicando tempi e modalità da convenirsi con l'Amministrazione, previo atto ricognitivo dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione stesse;
- q) che l'art. 83 lett. a), terzo periodo, delle NTA del vigente P.G.T. dispone: *“le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo; sono consentite modeste variazioni:*
– *dei rapporti tra le stesse che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo;*
– *nella localizzazione dello standard, previa modifica alla Convenzione Urbanistica”;*
- r) che, secondo quanto previsto ai sensi dell'art. 14 c. 12 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. e in forza del già richiamato art. 83 delle NTA, la società Borgo Centrale S.p.A., in qualità di promissaria acquirente delle suddette aree ed in forza di autorizzazione ottenuta dalla società Regolo s.r.l. di cui all'atto Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756, con note P.G. n. 383151 del 7.12.2022, P.G. n. 20007 del 18.1.2023 e, da ultimo, P.G. n. 81144 del 9.3.2023, ha presentato istanza di modifica planivolumetrica per la diversa conformazione delle aree asservite ad uso pubblico dell'ex. Piano Particolareggiato;
- s) che la modifica progettuale, attraverso la previsione di lotti, singolarmente di minor impatto volumetrico e realizzabili per fasi temporali consequenziali e con tempistiche differenziate, ha la finalità di definire una morfologia urbana più adeguata e idonea a soddisfare l'interesse pubblico alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione sottese;
- t) le modifiche planivolumetriche del PAV n. 16 ai sensi del combinato disposto dell'art.14, c.12 L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e dell'art.83 delle NTA del vigente P.G.T., non necessitano di approvazione preventiva di variante, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- u) con deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 30.3.2023, si deliberava: di prendere atto della modifica planivolumetrica del PAV n. 16, conforme ai contenuti dell'art. 83 lett. a) terzo periodo delle NTA del vigente P.G.T, oltre che al disposto dell'art. 14 c. 12 della L.R. n.

- 12/2005 e ss.mm.ii; di dare atto che la proposta di modifica planivolumetrica costituisce *conditio sine qua non* per il completamento delle opere di urbanizzazione dei blocchi edilizi dell'originario Piano Particolareggiato (numeri 8,9,10 del Pav-16), oltre che presupposto necessario e indispensabile finalizzato all'atto ricognitivo richiesto dall'art. 93 c. 1- ter L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., in quanto agevolano la riattivazione del procedimento di recupero urbano del Comparto, dismesso da molti anni e finora rimasto prevalentemente inattuato, con significative ripercussioni sulla sicurezza e l'ordine pubblico, oltre che potenziale fonte di degrado urbano
- v) che la proposta di mera modifica planivolumetrica, a parità di SLP e di destinazione d'uso, di cui la suddetta deliberazione ha preso atto, consiste nella realizzazione di:
- tre edifici in luogo dell'edificio n.8;
 - quattro edifici in luogo dell'edificio n. 9;
 - tre edifici in luogo dell'edificio n. 10;
- come individuati negli elaborati grafici uniti all'istanza di variazione esecutiva e, in particolare, nella Tavola A.1 "Planimetria come da Convenzione Urbanistica del 26.6.2002", parte integrante del presente provvedimento;
- w) che, in seguito, come da ultimo prot. n. 336303 in data 30.10.2023 la proposta di modifica planivolumetrica veniva aggiornata come segue:
- due edifici in luogo dell'edificio n. 8;
 - quattro edifici in luogo dell'edificio n. 9;
 - due edifici in luogo dell'edificio n. 10;
- x) con deliberazione della Giunta Comunale n. del _____, in attuazione degli indirizzi di cui alla precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 30.3.2023 veniva approvato lo schema di atto ricognitivo in forma di convenzione urbanistica ai sensi dall'art. 93 c. 1- ter L.R. n. 12/2005, volta alla ricognizione degli impegni ancora attuali e a regolamentare e disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ancora non ultimate all'interno del PAV- 16 individuato dal PGT vigente.

Tutto quanto sopra premesso, in virtù delle modifiche esecutive progettuali riconosciute con la deliberazione della Giunta Comunale n. 155/2023 e con la successiva deliberazione della Giunta comunale n. XXX/2023, tra le parti come meglio sopra individuate si

Conviene quanto segue

**ART.1 INDIVIDUAZIONE DI LOTTI AUTONOMI E STRALCI FUNZIONALI
RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1.1. Il PAV – 16 risulta suddiviso in 4 lotti autonomi, di cui un fabbricato (individuato come fabbricato 7) e tre lotti edificabili sui quali è prevista la seguente edificazione:

- due edifici in luogo dell'edificio n.8;
- quattro edifici in luogo dell'edificio n. 9;
- due edifici in luogo dell'edificio n. 10.

1.2. Così come previsto dall'art. 28, comma 6 – bis della l. n. 1150/1942, per ogni singolo lotto sono individuate e quantificate le opere di urbanizzazione da realizzare e costi relativi, come da progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti.

1.3. Ogni singolo lotto e le urbanizzazioni a questo funzionali possono essere realizzate, oltre che nell'ambito di un intervento unitario e contestuale, per fasi e tempi autonomi, come di seguito disciplinati, previa stipula –se necessario- di specifico atto unilaterale.

1.4. La segnalazione certificata di agibilità, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs 222/2016, degli immobili inseriti nei singoli Lotti potrà essere depositata solo a seguito della emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione del lotto di riferimento.

1.5. Ai sensi degli artt. 45 e 46 comma 1, lett. b) della L. R. n. 12/2005, come modificato dalla L.R. 7/2010, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla presente convenzione comporterà lo scomputo del relativo costo dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente considerati, senza distinzione tra specifiche categorie di opere.

ART. 2 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1. Le opere di Urbanizzazione Secondaria previste dal presente atto sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 13 e all.I.12 de Codice dei Contratti nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

2.2. I progetti esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal dagli artt. 41 e segg. e dall'All.I.7 del Codice dei Contratti, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art 42 del codice dei contratti ed anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 42, del predetto codice dei contratti.

2.3. L'attività di verifica e di validazione dei suddetti progetti sarà effettuata, da un tecnico proposto dall'Amministrazione Comunale.

2.4. La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori, del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione e dell'impresa esecutrice. 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.

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

2.6. La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria effettua tutti gli adempimenti a norma del codice dei contratti pubblici.

2.7. Il collaudo in corso d'opera, ai sensi dell'art. 116 e All. II.14 del codice dei contratti, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito da un tecnico abilitato indicato dal Comune.

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

2.9. La proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei Terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre tre mesi dal collaudo o certificato di regolare esecuzione e non oltre sei mesi dall'emissione del certificato di fine lavori.

ART. 3 - OPERE PREVISTE DAL PIANO ATTUATIVO

3.1. La Proprietà, per sé e per i suoi aventi causa, si impegna, in ragione della ricognizione effettuata circa le opere mancanti con riferimento alle aree inserite nel PAV-16, a realizzare opere di urbanizzazione secondaria come di seguito meglio descritte e come risultanti dagli specifici elaborati uniti alla presente convenzione.

3.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Generalità

3.1.1 La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere, su area da asservire all'uso pubblico, evidenziate con apposito colore azzurro sulla allegata planimetria generale TAV. All. A - Regime delle Opere allegata al presente atto:

A – percorsi pedonali su area asservita

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

3.1.3. Il progetto esecutivo delle opere, anche per stralci funzionali, redatto secondo il D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati, per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima del rilascio del permesso di costruire del primo edificio ricompreso nel relativo lotto.

3.1.4. Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche eventualmente necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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

3.1.6. È ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria secondo i seguenti stralci funzionali:

- Lotto 8

- Lotto 9A
- Lotto 9B
- Lotto 10

secondo lo schema riportato nell'allegata Tav. All. D – Individuazione stralci lotti funzionali.

Modalità finanziarie

3.1.7. Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, è ammesso allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e a compensazione del costo di costruzione, applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento per una quota pari ai $\frac{3}{4}$, in quanto opere private asservite all'uso pubblico, nel rispetto di quanto previsto per gli interventi all'interno del Comparto Milano per interventi su aree asservite all'uso pubblico.

3.1.8. Le opere per le quali si riconosce una quota ammessa allo scomputo sono esclusivamente le opere di pavimentazione, arredo e verde esterno e pubblica illuminazione.

3.1.9. I progetti esecutivi delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti 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%.

3.1.10. Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è attualmente stimato, sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica, in € 351.890,58 al netto dello sconto del 15% ed esclusa I.V.A, (importo lordo delle opere € 413.988,92) di cui ammessi allo scomputo € 263.917,94 salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo anche con riferimento ai singoli stralci funzionali.

3.1.11. Gli importi delle opere e relativi scomputi, stimati, distinti per stralci funzionali sono riportati nella tabella seguente:

	Importo opere	Sconto 15%	Importo scontato	Importo scomputabile (3/4)
LOTTO 8	56.451,77 €	8.467,77 €	47.984,00 €	35.988,00 €
LOTTO 9A	148.256,49 €	22.238,47 €	126.018,02 €	94.513,51 €
LOTTO 9B	98.021,09 €	14.703,16 €	83.317,93 €	62.488,44 €
LOTTO 10	111.259,57 €	16.688,94 €	94.570,63 €	70.927,98 €
TOTALE	413.988,92 €	62.098,34 €	351.890,58 €	263.917,94 €

3.1.12. Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri salvo casi di forza maggiore o perizie suppletive ai sensi della normativa vigente.

3.1.13. 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

3.1.14 Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi ai quali ciascuno stralcio funzionale urbanizzativo è correlato e comunque dovranno essere ultimate entro secondo le seguenti scadenze:

- Lotto 9 A: entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione e prima della presentazione della SCIA agibilità relativa all'edificazione del primo edificio concluso nel lotto;
- Lotti 8, 9B e 10: entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione e, con riferimento a ciascun lotto, prima della SCIA agibilità relativa all'edificazione del primo edificio concluso nel lotto.

3.1.15. La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata alla presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente punto, funzionali ai medesimi.

Penale

3.1.16. 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 dell'opera.

ART. 4 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

4.1. La Proprietà si impegna ad asservire all'uso pubblico le aree di ciascuno stralcio funzionale, entro il rilascio dell'agibilità degli edifici afferenti allo stralcio stesso, per una superficie finale complessiva di mq. 2.908 interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria di cui al precedente articolo, così come individuata con apposito colore viola sull'allegato elaborato grafico Tav. All. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- NCT Foglio 114 Mappale 246parte, 247parte, 244, 250parte.

4.2. L'area sarà di proprietà privata e soggetta all'uso pubblico pedonale; 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 agibilità e funzionalità della stessa.

4.3. Eventuale specifica regolamentazione dell'uso pubblico sarà disciplinata con successivi atti da definirsi con l'Amministrazione Comunale.

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

ART. 5 – STANDARDS URBANISTICI

5.1. Le aree asservite ad uso pubblico di cui all'articolo precedente partecipano al reperimento, internamente al perimetro del PAV- 16, degli standard urbanistici già quantificati ed identificati nell'ambito del Piano Particolareggiato originario e successiva ricognizione del P.A. approvato nel 2019.

ART. 6 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DIRETTAMENTE DA PARTE DEL PROPRIETARIO E COMPENSAZIONE CON I CONTRIBUTI SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

6.1 In virtù della convenzione urbanistica atto Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002 (Rep. n. 74359 e Racc. n. 19603), stipulata con il Comune di Brescia, e della successiva convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756, Basileus S.p.A., in qualità di compartista principale del Piano Particolareggiato, assunse integralmente l'obbligo di realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nella convenzione stessa specificate. Le urbanizzazioni di cui ai Lotti 8, 9 e 10 pertanto dovrebbero essere realizzate da parte della società Basileus spa, ma queste non sono state, ad oggi, ancora realizzate in considerazione della necessaria contestualità con la realizzazione degli edifici privati previsti.

6.2 In virtù dell'art. 5 della convenzione urbanistica atto Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002 (Rep. n. 74359 e Racc. n. 19603), stipulata con il Comune di Brescia, e degli artt. 9, 13 e 14 della successiva convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756, Basileus S.p.A., Basileus spa ha diritto di ricevere, direttamente dall'operatore privato o dal Comune una volta da questo incamerato, il contributo su costo di costruzione versato in relazione ai permessi di costruire rilasciati nell'ambito del P.P Comparto Milano a compensazione delle maggiori spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione interne ed extra comparto.

6.3 Le parti convengono che, con la stipula del presente atto ricognitivo, la Proprietà delle aree si assuma, in sostituzione della società Basileus spa, gli impegni di realizzazione delle opere di urbanizzazione strettamente inerenti ai lotti 8-9-10 del PAV – 16 non ancora realizzate e nella consistenza conseguente alle modifiche progettuali apportate.

6.4 Nel contempo, le parti convengono che, a fronte dell'impegno urbanizzativo assunto direttamente dalla Proprietà, o dai suoi aventi causa, in sostituzione di Basileus, quest'ultima si impegna a compensare, sino a concorrenza del valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, le relative somme con quelle dovute dalla Proprietaria a titolo di contributo sul costo di costruzione di cui al successivo art. 7.

ART. 7 - CONTRIBUTI SUL COSTO DI COSTRUZIONE

7.1 In ragione degli scomputi riferiti alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione relative al comparto, secondo quanto previsto nei precedenti articoli, le compensazioni disciplinate dall'art.5 della convenzione 2002 relative alle opere realizzate da Basileus in forza di quanto previsto dalla medesima convenzione 2002, così come meglio precisato nel successivo articolo 14, la Proprietà dovrà corrispondere direttamente a Basileus i contributi sul costo di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura in cui verranno determinati in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005, nella parte eccedente il valore delle opere di urbanizzazione che la Proprietà stessa si è impegnata a realizzare direttamente con la presente convenzione, come indicato nella precedente tabella 3.1.11.

ART. 8 - RIMBORSO SPESE DI ISTRUTTORIA

1 La Proprietà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, è obbligata al pagamento di una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Secondaria.

2. Le parti concordano che tale rimborso spese sia determinato sin d'ora in una quota fissa, calcolata sulla base del progetto di fattibilità agli atti del Comune, e stimata in € _____.

ART. 9 - PROGETTI EDILIZI

9.1. Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 10 - TITOLI EDILIZI

10.1. 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.

10.2. Gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità, ai sensi del Titolo III Capo I del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs 222/2016, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

ART. 11 - VARIANTI

11.1. E' consentito alla Proprietà di apportare, in fase di esecuzione e senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo quanto disposto dalle NTA del P.P. 2002.

ART. 12 - GARANZIE RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE NELL'AMBITO DEL PAV-16, LOTTI 8 - 9 - 10

12.1. Le opere di urbanizzazione relative ai lotti nn. 5-6- 8-9-10 del PP originario, dell'importo di circa € 904.965,60, tra le quali rientrano quelle oggetto del presente atto ricognitivo, sono garantite, ai sensi dell'art. 13 della Convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756 del PA 2019, dalle somme incamerate dal Comune ai sensi degli artt. 1 e 2 della Convenzione Urbanistica Notaio B. Barzellotti del 26.6.2002, rep. N 74359 – racc. n. 19603 e che dovrebbero essere rimborsate dal Comune a Basileus ai sensi dell'art. 3 dell'Atto ricognitivo 2015. A tale fine, il Comune è dunque legittimato, sino al momento della stipula del presente atto ricognitivo, a trattenere tali somme fino alla concorrenza di € 904.965,60.

12.2. Alla stipula del presente atto ricognitivo si dà atto che le opere di urbanizzazione da realizzarsi relativamente ai lotti 8 -9 -10, per un valore complessivo di € 413.988,92 vengono garantite con rilascio di fidejussioni assicurative o bancarie secondo le modalità specifiche di seguito indicate

12.3. Prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione di SCIA riguardante i singoli lotti, dovranno essere consegnate dalla Proprietà al Comune, e contestualmente in copia alla società Basileus, fidejussioni, bancarie o assicurative, relative alle opere di urbanizzazione inerenti i singoli e autonomi lotti secondi i valori delle stesse indicati nella tabella di cui al precedente art. 3.1.11. La presentazione della fideiussione costituisce condizione per il rilascio dei singoli permessi di costruire o per l'efficacia delle singole SCIA.

12.4. Al momento dell'avvenuto collaudo positivo, riguardante ogni singolo lotto, dovrà essere restituita la corrispondente fideiussione.

12.5 A seguito della stipula del presente accordo ricognitivo e delle modalità di garanzia delle opere di urbanizzazione ivi previste per i lotti 8 -9- 10 la garanzia prestata da Basileus di cui al punto 12.1, è ridotta per l'ammontare pari 413.988,92 e deve in tale misura ritenersi automaticamente e senza alcuna ulteriore formalità svincolata. La garanzia di Basileus di cui al precedente punto 12.1 ammonta, quindi, a 490.976,68.

12.6 La somma pari a 413.988,92 Euro di cui al punto 12.5, in ragione delle previsioni degli artt. 6 e 7 che precedono, non dovrà essere restituita alla società Basileus.

ART. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE

13.1. In caso di alienazione delle aree oggetto del Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti.

13.2. La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita e originale delle fideiussioni sostitutive.

13.3. 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.

13.4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non sulla base di specifici e diversi accordi assunti con il Comune di Brescia.

13.5. 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.

ART. 14 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

14.1 La Proprietà presenta, contestualmente alla stipula della presente 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 dalle normative vigenti.

ART. 15 - SPESE

15.1 Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle per la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, per il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti ed alle spese tecniche per la realizzazione delle opere a scomputo oneri nei modi e nei termini stabiliti dagli articoli precedenti, sono a carico della Proprietà.

ART. 16 – CLAUSOLA FINALE

16.1 Gli impegni assunti dalle parti con la presente convenzione urbanistica hanno riferimento esclusivo a quanto previsto in relazione ai lotti 8 – 9 – 10 inseriti nell'ambito del PAV -16 individuato dal PGT vigente, sicché non incidono in alcun modo, né direttamente né indirettamente, sugli altri impegni riguardanti il Comune di Brescia e Basileus di cui alla originaria Convezione del PP Comparto Milano, atto Notaio Bruno Barzellotti 26 Giugno 2002, 74359 rep. – 19603 racc. al successivo atto ricognitivo, Notaio Camilla Barzellotti 26 Giugno 2015, rep. 10858 – 3850 racc.) e alla convenzione urbanistica a Notaio Camilla Barzellotti 15 Giugno 2019, 14527 rep – 5756 racc.

16.2. Basileus spa sottoscrive la presente convenzione unicamente con riferimento ai contenuti e agli impegni di cui agli articoli 6, 7 e 12.