

* * * * *

SCHEMA DI CONVENZIONE ACCESSORIA ALLA CONVENZIONE DEL 7 LUGLIO 2022
NOTAIO G.B. CALINI (REP. N. 110174, RACC. N. 40375) RELATIVA
ALL'ATTUAZIONE CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
DEI LOTTI A-B-C-I DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO
"SANNAZZARO - EX MAGAZZINI GENERALI"

PE 419/2025 E PE 923/2025

PROPRIETÀ:
BRESCIA URBAN LIVING S.R.L.
E
NUOVI ASSETTI URBANI S.R.L.

* * * * *

FRA

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

E

SOCIETÀ BRESCIA URBAN LIVING S.R.L., CON SEDE IN BOLZANO, VIA JOSEF
RESSEL N. 2/F, C.F. E P.IVA 03230450219, in qualità di proprietaria
e soggetto attuatore

E

SOCIETÀ NUOVI ASSETTI URBANI S.R.L. già SOCIETÀ NUOVI ASSETTI URBANI
S.P.A., CON SEDE IN BRENO, PIAZZA VITTORIA N. 19 C.F. E P.IVA
02638560983, in qualità di proprietaria e soggetto attuatore

PREMESSO

- che la Società Brescia Urban Living S.r.l. è proprietaria di un'area sita in Via Salgari nel Comune di Brescia, identificata catastalmente come segue:
 - foglio 165 NCT, particelle 346 e 350 (lotto A);
foglio 165 NCT particelle 274, 345 e 348 (lotto B);
 - foglio 165 NCT, particelle 347 e 351 (lotto I);
- che la Società Nuovi Assetti Urbani S.r.l. è proprietaria di un'area sita in Via Salgari nel Comune di Brescia identificata catastale come segue:
 - foglio 164 NCT, particella 239/p,
foglio 165 NCT, particelle 342 e 344 (lotto C);
- che per il mappale 237/p del foglio 164 è in corso la procedura di sdemanializzazione da attuarsi secondo le disposizioni di cui all'art. 10 della presente convenzione;
- che la Società Brescia Urban Living S.r.l. ha presentato istanza di permesso di costruire convenzionato PE 419/2025 (PG n. 52241 del 10.2.2025) per l'attuazione dei lotti denominati A-B-I del Piano Integrato di Intervento "Sannazzaro - ex Magazzini Generali" e successivamente, con l'assenso della società Nuovi Assetti Urbani S.r.l., istanza di permesso di costruire convenzionato PE 923/2025 (PG n. 97058 del 18.3.2025) per l'attuazione del lotto C del medesimo compendio;
- che nel contempo le società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l. hanno comunicato la traslazione di 370 mq di SLP a destinazione "residenziale" dai Lotti A e B al Lotto C, ferma restando l'invarianza della SLP complessiva attribuita al Piano Integrato di Intervento, in conformità a quanto previsto dall'art. 11 della convenzione urbanistica del 19 luglio 2018 e richiamato dalla convenzione del 7 luglio 2022;
- che il vigente PGT identifica l'area soggetta a rischio archeologico ed evidenzia la presenza di fasce di rispetto del

reticolo idrico (intubato) gestito dal Consorzio di bonifica Oglio Mella:

- la Garzetta delle Fornaci, che corre lungo il margine ovest dei lotti, ha fascia di rispetto di quattro metri;
- il Vaso Dragone Destro, che corre lungo il margine sud del comparto, ha fascia di rispetto di un metro;
- che l'intero comparto è compreso nel perimetro del S.I.N. Brescia Caffaro per la componente falda, mentre lungo via Salgari, che ne costituisce il margine sud, è presente la fascia di rispetto di sei metri, relativa alla prossima realizzazione della tramvia T2;
- che non si rilevano vincoli di tipo paesaggistico o monumentale e la sensibilità paesaggistica risulta bassa (classe 2);
- che l'area compresa tra le vie Dalmazia, Salgari e Don Bosco, "Sannazzaro - ex Magazzini Generali", è disciplinata sotto il profilo urbanistico dal Piano Attuativo Vigente n. 505, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 8.5.2009 e convenzionato con atto stipulato il 13.7.2009 Notaio Giovanni Battista Calini (rep. 87894, racc. 26816);
- che l'area è entrata a far parte, come comparto A, del Programma Integrato di Intervento "Sannazzaro", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 12.7.2010;
- che con convenzione urbanistica stipulata in data 10.12.2010 n. 91053/28872 rep. Notaio Giovanni Battista Calini è stata integralmente sostituita la convenzione urbanistica di cui all'atto in data 13.7.2009 n. 87894/26816 rep. Notaio Giovanni Battista Calini del Piano Attuativo "Sannazzaro - ex Magazzini Generali", stabilendo, fra l'altro, la realizzazione della nuova sede degli uffici comunali a titolo di standard di qualità quale controprestazione per l'incremento della capacità edificatoria rispetto alla Convenzione 2009;
- che con convenzione urbanistica stipulata in data 24.3.2014 n. 97837/32845 rep. Notaio Giovanni Battista Calini sono state definite, fra le altre, intese relative alla funzione commerciale, prevedendo la realizzazione di un centro commerciale, comprensivo di grande struttura di vendita, per una superficie di mq 14.920;
- che con scrittura privata rep. 22526, P.G. 136498/2013 del 24.3.2013 tra il Comune di Brescia e la Società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. è stato concordato come regolare i reciproci rapporti tra le parti, superando alcune previsioni del P.I.I. e delle relative convenzioni sottoscritte;
- che con atto n. 100309/34170 rep. Notaio Giovanni Battista Calini in data 20.7.2015 è stata sottoscritta una convenzione urbanistica in variante del comparto A del P.I.I. Sannazzaro a modifica, integrazione e sostituzione delle precedenti convenzioni 2010 e 2014 sopra citate;
- che nell'ambito del P.I.I. è stata prevista la demolizione dell'edificio denominato "Le Casere";
- che con P.G. n. 45337/2016 del 7.3.2016 il Ministero per i Beni

e le Attività Culturali ha dichiarato l'immobile denominato "Le Casere" di interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., rendendo di fatto inattuabile alcune previsioni contenute nel Piano Attuativo;

- che con atto in data 28.7.2016 n. 6553/3004 rep. Notaio Federico Prinetti la società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. ha ceduto alla società Immobiliare Turchese S.r.l., in aggiunta ai mq 14.920 di SLP già acquisiti, ulteriori mq 489 di SLP che sono quindi sottratti dalla disponibilità residua del Piano Attuativo detenuta dalla società Nuovi Assetti Urbani S.p.A.;
- che con atto in data 11.4.2017 n. 103647/36048 rep. Notaio Giovanni Battista Calini è stata stipulata una convenzione urbanistica integrativa alla Convenzione 2015 sopra citata, prevedendo, tra l'altro, un asservimento all'uso pubblico della galleria del centro commerciale, l'esecuzione di opere di urbanizzazione e la corresponsione di contributi;
- che con PG n. 37852 del 2.3.2017 la società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. ha presentato istanza di variante al P.I.I. Sannazzaro;
- che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 741 del 28.11.2017 e n. 87 del 13.02.2018 è stata rispettivamente adottata ed approvata una variante al P.I.I. Sannazzaro;
- che la relativa convenzione è stata stipulata in data 19.7.2018 n. 105927/37290 rep. notaio Giovanni Battista Calini;
- che, a seguito del completamento del Centro Commerciale Coop sotto il profilo costruttivo e, quindi, della necessità di rivedere la collocazione delle aree asservite/da asservire all'uso pubblico, in data 31.10.2018 sono state sottoscritte due modifiche alle convenzioni in essere e precisamente:
 - con atto Rep. 106256 racc. 37511 notaio Giovanni Battista Calini - Modifica della convenzione urbanistica integrativa della convenzione in variante del comparto A del P.I.I. Sannazzaro - in variante all'atto stipulato in data 11.4.2017, con aggiornamento delle superfici asservite all'uso pubblico e degli impegni di sostenibilità;
 - con atto Rep. 106257 racc. 37512 notaio Giovanni Battista Calini - Modifica di convenzione urbanistica relativa alla variante del P.I.I. con aggiornamento delle superfici asservite all'uso pubblico del comparto evidenziando, altresì mq 7.698 di aree a standard non collocate nel comparto;
- che ai sensi dell'art. 11 punto 3 della Convenzione 2018 è prevista la possibilità di variare l'attuale ipotesi planivolumetrica di sviluppo dei sub comparti da attuare, in ragione di una nuova ipotesi da sottoporre ad approvazione dei competenti organi, con possibilità di:
 - rivedere, in funzione della nuova conformazione, la localizzazione delle aree individuate come spazi pubblici nella proposta di Piano Attuativo, ferme restando le quantità complessive;
 - prevedere uno spostamento della SLP tra i comparti, ferme

- restando le quantità complessive;
- variare il rapporto tra le destinazioni d'uso "residenziale libera", "terziario direzionale" e "servizi", fermo il quantitativo totale della SLP;
- che con PG n. 23837 del 1.2.2019 e PG n. 52735 del 11.3.2019, la società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. ha richiesto di variare il progetto planivolumetrico del P.I.I., mantenendo invariato l'ormai concluso comparto afferente al centro commerciale ed ipotizzando la collocazione nel comparto di tutta la SLP assegnata, con la possibilità di trasferire altrove la SLP non effettivamente localizzata nel comparto; con tale modifica planivolumetrica è stata allocata all'interno del perimetro del Piano Integrato di Intervento l'intera SLP disponibile, compresa quella precedentemente non localizzata, assicurando la completa saturazione volumetrica del comparto ai sensi delle previsioni urbanistiche vigenti;
- che il nuovo masterplan prevede:
- il mantenimento dell'edificio esistente su Via Don Bosco (ingresso originario ai Magazzini Generali), per cui era precedentemente prevista la demolizione, con destinazione direzionale;
 - la realizzazione di 5.530 mq di SLP con destinazione terziario-ricettivo;
 - la suddivisione dell'ambito del piano in 12 sub comparti, ciascuno attuabile indipendentemente dagli altri, indicando la SLP realizzabile, la destinazione d'uso e le eventuali opere di urbanizzazione da attuare parallelamente agli interventi edilizi privati;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 465 del 7.8.2019, successivamente modificata con deliberazione n. 264 del 22.6.2022, ha approvato la proposta di variante al P.I.I.;
- che con convenzione stipulata il 7.7.2022 (notaio Giovanni Battista Calini, rep. 110174, racc. 40375), a modifica ed integrazione delle precedenti, è stato adeguato il regime delle aree e il regime delle opere al nuovo masterplan del P.I.I., disciplinando l'attuazione degli 11 sub comparti ancora non sviluppati;
- che, ai sensi della convenzione del 2022, il rilascio del titolo edilizio per l'attuazione di ciascun sub comparto è subordinato alla presentazione di un planivolumetrico di dettaglio, contenente la SLP effettivamente allocata e il reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali e delle dotazioni di standard; i parametri urbanistici relativi all'attuazione di ciascuna unità d'intervento saranno stabiliti, di volta in volta, mediante convenzioni accessorie che, nel rispetto dei parametri urbanistici generali, attestino la coerenza dello stralcio con l'impianto urbanistico complessivo e definiscano gli obblighi connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a carico del singolo sub comparto;
- che, poiché risultano non reperite aree per servizi pubblici

pari a 16.045 mq rispetto alla SLP totale allocabile nel comparto, è consentito il reperimento alla richiesta di permesso di costruire per i lotti A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, all'interno del comparto Sannazzaro o in aree limitrofe individuate in accordo con il Comune; in alternativa è prevista la possibilità di monetizzazione di valore unitario 190 €/mq, importo da rivalutare in base all'indice ISTAT dal 10.12.2010;

- che in sede di convenzione accessoria, la società Nuovi Assetti Urbani S.r.l. e/o i suoi aventi causa dovranno procedere al frazionamento e all'identificazione catastale delle aree cedute o asservite a titolo di standard relative al singolo sub comparto, comprese le aree già cedute o asservite al Comune con precedenti convenzioni e identificate solo graficamente;
- che con l'obiettivo di integrare le componenti edificate con gli spazi aperti e i percorsi interni all'ambito, la convenzione urbanistica del 2022, definisce prescrizioni particolari per:
 - lo sviluppo dei lotti F, G e H, in relazione al rapporto spaziale ed architettonico con l'edificio storico delle Casere, fissando limiti altimetrici e principi compositivi reciproci, a recepimento delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Brescia in sede istruttoria;
 - lo sviluppo dei lotti A, B, C, D ed E quale margine est del parco pubblico, caratterizzati da terrapieni a verde, asserviti all'uso pubblico, che, mascherando un piano di autorimesse pertinenziali, si pongano quale elemento di transizione tra il parco pubblico e il verde pensile privato; ulteriori prescrizioni disciplinano le altezze, i principi compositivi e l'omogeneità architettonica dei lotti, mentre il lotto I, a destinazione terziario- ricettivo, viene individuato quale landmark, in virtù della posizione all'intersezione di via Salgari con la nuova strada di lottizzazione;
- che il Piano Integrato di Intervento assegna:
 - al lotto A: 2.852 mq di SLP a destinazione residenziale libera;
 - al lotto B: 4.714 mq di SLP a destinazione residenziale libera;
 - al lotto C: 4.769 mq di SLP a destinazione residenziale libera;
 - al lotto I: 5.530 mq di SLP a destinazione terziaria - ricettiva;per un totale di 12.335 mq di SLP a destinazione residenziale e 5.530 mq di SLP a destinazione terziaria - ricettiva;
- che ai sensi dell'art. 11 della convenzione 2018 (richiamato dall'art. 1 della convenzione 2022), fermo restando il limite massimo di mq 74.420 di SLP attribuito complessivamente al comparto, in sede di approvazione della convenzione accessoria per l'attivazione di ciascun sub comparto, è possibile prevedere lo spostamento di SLP tra i sub comparti e/o variare il rapporto

tra le destinazioni d'uso "residenziale libera", "terziario direzionale" e "servizi";

- che il suddetto progetto prevede:
 - per il lotto A-B la realizzazione di 7.148 mq di SLP a destinazione residenziale (R.a);
 - per il lotto C la realizzazione di 5.139 mq di SLP a destinazione residenza collettiva (R.b) per studenti, con il trasferimento di 370 mq di SLP dal lotto A-B;
 - per il lotto I la realizzazione di 5.310 mq di SLP a destinazione ricettivo alberghiero (Ri.a);per un totale di 12.287 mq di SLP a destinazione residenziale e 5.310 mq di SLP a destinazione ricettivo-alberghiera;
- che il progetto degli edifici si conforma alle quote massime assolute indicate dal masterplan approvato, tenendo conto dell'aspetto "landmark" attribuito al corpo principale del Lotto I, quale elemento qualificante e distintivo del comparto;
- che, rispetto al masterplan approvato, il progetto introduce alcune modifiche planivolumetriche, pur conservando l'impianto tipologico caratterizzato da edifici a corte aperta verso il parco pubblico, già realizzato al centro del comparto;
- che il progetto prevede inoltre:
 - nel lotto C la realizzazione, in allineamento con il confine nord, di un fabbricato di altezza omogenea di cinque piani su terrapieno;
 - l'accorpamento dei due lotti A - B a destinazione residenziale, con realizzazione su terrapieno di un corpo continuo di quattro piani, allineato alla prevista strada di lottizzazione e di un'unica torre di nove piani, posta perpendicolarmente ad esso lungo il margine nord del lotto, definendo una corte rialzata con spazi comuni e giardini privati;
 - nel lotto I, dove il masterplan non prevede il terrapieno, la realizzazione di un corpo di cinque piani in continuità, sotto il profilo dell'allineamento e dell'altezza del fronte, con i lotti A-B-C, mentre all'interno del lotto una torre di nove piani perpendicolare al fronte est, impostata su un basamento di un piano;
- che l'Amministrazione Comunale, valutate le esigenze di sviluppo anche alla luce dell'intervento della tramvia e del conseguente mutato quadro di riferimento viabilistico su scala più ampia, ha individuato una soluzione progettuale che prevede la traslazione dell'intersezione con rotatoria, originariamente prevista in connessione alla strada di lottizzazione "B4a";
- che, per effetto di tale scelta, la rotatoria viene ricompresa nell'ambito dell'opera "B4", con conseguente modifica del regime delle aree interessate, rientrando nelle modifiche ammesse al Piano Integrato di Intervento "Sannazzaro - ex Magazzini Generali", anche laddove tale soluzione coinvolga aree poste al di fuori del perimetro del comparto;
- che in riferimento alle istanze di permesso di costruire

convenzionato per l'attuazione del Piano Integrato di Intervento "Sannazzaro - ex Magazzini Generali": PE 419/2025 (lotti A-B-I) e PE 923/2025 (lotto C) sono stati espressi pareri come segue:

- parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 2.4.2025 e 4.6.2025 relativamente alla parte privata;
 - pareri favorevoli con prescrizioni dei Settori: Sostenibilità Ambientale (PG n. 189911 del 30.5.2025), Strade (PG n. 200043 del 9.6.2025), Edilizia Civile, Sociale e Adeguamento Sismico (PG n. 212606 del 18.6.2025) a seguito di Conferenza intersettoriale, poi recepite nel progetto;
 - parere favorevole nella seduta del 28.5.2025 della Commissione per il Paesaggio del progetto delle opere di urbanizzazione;
 - autorizzazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (protocollo MIC-SABAP-BS 0013379 del 25.6.2025) relativa al vincolo di interesse archeologico per la realizzazione delle opere previste sul lotto C e sul sedime stradale B4;
 - asseverazione ai sensi dell'art. 5, c. 1, lett. f) del D.M.A.S.E. n. 45/2023 circa l'ammissibilità degli interventi in progetto, relativamente alla realizzazione di opere all'interno della perimetrazione del sito di interesse nazionale Brescia Caffaro per la matrice falda;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. del, ha approvato la modifica planivolumetrica e lo schema di convenzione accessoria alla convenzione del 7.7.2022 Notaio Giovanni Battista Calini (rep. n. 110174, racc. n. 40375) relativa all'attuazione con permesso di costruire convenzionato dei lotti A-B-C-I del Piano Attuativo denominato "Sannazzaro - ex Magazzini Generali";

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra il Comune di Brescia, la società Brescia Urban Living S.r.l. e la società Nuovi Assetti Urbani S.r.l. si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - VERIFICA DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E MONETIZZAZIONE STANDARD

Con la stipula in data 7.7.2022 della convenzione urbanistica notaio G.B. Calini rep. 110174 racc. 40375 risultano già cedute al Comune di Brescia, a titolo di standard, le aree di sedime delle opere di urbanizzazione previste in cessione dal P.I.I..

Il P.I.I. individuava alcune aree all'interno dei lotti privati, da asservire ad uso pubblico e riconoscere quali standard con la stipula delle convenzioni accessorie, all'attuazione del relativo sotto-comparto.

Alla data di stipula della presente convenzione, è stato attuato completamente il solo sotto-comparto del centro commerciale "Nuovo Flaminia" (15.409 mq di SLP), mentre il lotto J presenta 1.082 mq di SLP esistente, da ristrutturare a destinazione terziaria direzionale e l'edificio esistente denominato ex Casere 8.221 mq di SLP da ristrutturare a destinazione servizi di interesse pubblico.

A fronte della SLP attualmente esistente, la società Nuovi Assetti Urbani S.r.l. ha completato le seguenti opere di urbanizzazione:

- parcheggio a raso del centro commerciale: 7.711 mq (asservito uso pubblico)
- parcheggio interrato e verde di arredo: 9.592 mq (asservito uso pubblico)
- parco pubblico (A3): 14.448 mq (ceduto)
- percorso ciclopedonale e verde di arredo (B2-B3) 6.020 mq (ceduto)
- percorso di accesso al parco da via Ischia 284 mq (ceduto)

pertanto, ha messo a disposizione del Comune complessivamente 38.055 mq di aree a standard.

L'intervento in progetto nei lotti A-B-C-I necessita, da parte delle società Nuovi Assetti Urbani S.r.l. e Brescia Urban Living S.r.l., il reperimento di ulteriori aree a standard in ragione delle SLP collocate e della relativa destinazione urbanistica nel suo calcolo complessivo.

Gli standard dovuti sono da reperire/monetizzare per tutta la SLP assegnata ai lotti interessati, ancorché non completamente localizzata dal progetto, come segue:

LOTTI	DESTINAZIONE D'USO	SLP ATTRIBUITA DAL MASTERPLAN (mq)	STANDARD RICHiesto (%)	STANDARD RICHiesto (mq) calcolato sulla SLP attribuita dal masterplan
A-B	Residenza	7.566	80%	6.053
C	Residenza	4.769	80%	3.815
I	Terziario ricettivo	5.530	100%	5.530
TOTALE		17.865		15.398

A fronte di uno standard richiesto per l'attuazione dei lotti A-B-C-I pari a 15.398 mq, i soggetti attuatori realizzeranno:

- standard già individuati dal masterplan approvato, aree per servizi pubblici pari a:
 - strada di lottizzazione (B4): 3.182 mq (ceduta con Conv. 2022)
 - scarpate verdi dei terrapieni (A4): 1.985 mq (da asservire ad uso pubblico)

- percorso di accesso al parco tra i lotti I ed A 152 mq (ceduto con Conv.2022, da retrocedere ed asservire ad uso pubblico)
- standard aggiuntivi reperiti con l'attuazione dei lotti A-B-C-I, aree per servizi pubblici pari a:
- giardino pensile dello studentato (lotto C) 1.300 mq (da asservire ad uso pubblico)
- aree a piano terra circostanti l'hotel (lotto I) 490 mq (da asservire ad uso pubblico)
- mapp.111/parte del foglio 164 311 mq (intersezione v. Salgari da cedere)

per un totale di 7.420 mq di aree a standard attribuiti all'intervento in progetto.

Su richiesta dei soggetti attuatori, lo standard reperito coprirà completamente il fabbisogno indotto dall'attuazione del sub-comparto C, mentre sarà attribuito ai lotti A-B-I il deficit di aree a standard da monetizzare.

Il masterplan approvato attribuisce ai restanti lotti inattuati (E-F-G-H) una SLP pari a 31.843 mq (di cui 23.165 a destinazione residenziale e 8.678 a destinazione terziaria) e parallelamente individua ulteriori 15.117 mq di aree a standard all'interno del comparto, che potranno essere reperite con l'attuazione di questi subcomparti.

Pertanto, il bilancio degli standard a livello di piano attuativo è così determinato:

LOTTI	DESTINAZIONE D'USO	SLP AMMESSA (*) (mq)	SLP PROGETTO (mq)	STANDARD RICHIESTO (%)	STANDARD RICHIESTO (mq) calcolato sulla SLP ammessa	STANDARD REPERITO (mq)	BILANCIO STANDARD (mq)
I	Terziario ricettivo	5.530	5.310	100%	5.530	3.309	-7.978
A	Residenza	7.196 (*)	7.148	80%	5.757		
B	Residenza						
C	Residenza	5.139 (*)	5.139	80%	4.111	4.111	0
Centro Commerciale	Commerciale	15.409	esistente	200%	30.818	38.055	6.155
Casere	Servizi	8.221	esistente	-	-		
J	Terziario direzionale	1.082	esistente	100%	1.082		
D, E, F, H	Residenza	23.165	23.165	80%	18.532	15.117	-12.093
G, H	Terziario direzionale	8.678	8.678	100%	8.678		
SLP residua dai lotti A-B			48	-	-		
SLP residua dal lotto I			220	-	-		

TOTALE	74.420	74.420		74.508	60.592	-13.916
--------	--------	--------	--	--------	--------	---------

(*) La SLP indicata risente della traslazione di 370 mq con destinazione "residenziale" dai Lotti A e B al Lotto C, con conseguente variazione in difetto per i Lotti A e B e in eccesso per il Lotto C, ferma restando l'invarianza della SLP complessiva del Piano Integrato di Intervento e l'invarianza degli standard complessivi richiesti.

La società Nuovi Assetti Urbani S.r.l. garantisce la copertura di parte del fabbisogno residuo di aree per servizi pubblici richiesto dagli interventi di Brescia Urban Living S.r.l. nei lotti A-B-C-I, pari a 7.978, con 4.018 mq di aree a standard già reperite nel comparto, in eccesso rispetto a quanto richiesto dalle SLP realizzate allo stato di fatto e/o esistenti.

Pertanto, lo standard relativo all'intervento in oggetto da monetizzare ammonta a mq 3.960 (= 7.978 - 4.018) di aree per servizi pubblici, sulla base di un importo unitario pari a €/mq € 244,72, oggetto di rivalutazione ISTAT dal 10.12.2010, rispetto all'importo di €/mq 190 previsto ai sensi dell'art. 4 della convenzione urbanistica stipulata in data 7.7.2022, pari a complessivi € 969.091,20, da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla PE 419/2025 relativa ai lotti A-B-I.

L'Amministrazione Comunale si riserva, ai sensi dell'art. 61 delle NTA del PGT vigente, la facoltà di chiedere in luogo di quota parte della monetizzazione la fornitura e posa di attrezzature ludico-sportive, arredi ecc... nel Parco Alberini.

Si dà atto che, per la completa attuazione dei restanti subcomparti (E-F-G-H) restano da reperire o monetizzare 9.956 mq (= -13.916 mq + 3.960) di aree a standard, oltre a quelli già individuati dal masterplan approvato.

ART. 3 - VERIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Si dà atto che la superficie dei parcheggi pertinenziali in progetto è equivalente a quella richiesta dal masterplan approvato e dalle NTA del PGT:

LOTTE	PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI (%SLP)	SLP PROGETTO (mq)	PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI (mq)	PARCHEGGI PERTINENZIALI DI PROGETTO (mq)
A-B	30%	7.148	2.145	2.145
C	30%	5.139	1.542	1.542
I	100%	5.310	5.310	5.310
TOTALE		17.597	8.997	8.997

ART. 4 - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore delle opere di 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 richiamato dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023 (codice dei contratti pubblici), non trova applicazione quanto disposto dal codice.

Per l'esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore delle opere di Urbanizzazione Secondaria trova applicazione quanto previsto dall'Allegato I.12 del codice dei contratti pubblici.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a regola d'arte e nel rispetto delle norme vigenti, tramite imprese qualificate in possesso dei requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore comunicherà, prima della stipula della convenzione urbanistica, il nominativo del Responsabile Unico del Progetto (di seguito denominato RUP) ai sensi dell'art. 15 del Codice dei contratti pubblici delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico che assumerà anche il ruolo di Responsabile dei Lavori ai fini del D.Lgs. 81/2008.

I soggetti attuatori assumeranno ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune e che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo al soggetto attuatore.

Tutte le opere, attrezzature ed impianti realizzati dovranno essere sottoposti a collaudo/certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 116 ed allegato II.14 del Codice dei contratti pubblici, a cura e spese dei soggetti attuatori. I collaudi e l'emissione dei certificati di regolare esecuzione potranno essere eseguiti e approvati anche per stralci funzionali, purché coerenti con la programmazione attuativa degli interventi e con le modalità di consegna delle opere.

Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo/certificato di regolare esecuzione delle opere, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la differenza al momento del relativo accertamento del Comune. Rimarranno, invece, a carico del

soggetto attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante, restando titolare del potere di vigilanza sull'esecuzione delle opere e del procedimento, compreso il potere sostitutivo in caso di inerzia, con oneri a carico del soggetto attuatore.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l. si impegnano a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, come da progetto esecutivo (strada di lottizzazione "B4") e da studio di fattibilità (realizzazione di rotatoria) già agli atti degli uffici comunali, per le quali ai sensi dell'art. 5 della convenzione urbanistica stipulata in data 7.7.2022 notaio G.B. Calini rep. n. 110174 racc. 40375, è stabilito il collegamento funzionale con l'attuazione dei subcomparti A-B-C:

A.1) strada di accesso ai lotti I-A-B-C, da via Salgari al fondo cieco di via Ischia, identificata con la sigla "B4" nella tavola "D4 - Lotti edilizi e Opere di Urbanizzazione / Aree Asservite correlate" allegata alla Convenzione 2022 e campita in tratteggio di colore verde nella tavola B - "Regime delle opere" allegata alla presente convenzione urbanistica.

A.2) rotatoria di intersezione della strada B4 con via Ischia e con la futura estensione della strada di lottizzazione B4a, identificata da perimetro con tratteggio blu nella tavola C - "Planimetria rotatoria di futura progettazione tav. T20", allegata alla presente convenzione urbanistica.

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di realizzazione della strada "B4", stimato sulla base del progetto esecutivo in atti in € 883.578,71, compresi oneri di sicurezza, parzialmente ammesso allo scomputo per l'importo di € 753.208,23, avendo escluso dallo scomputo le opere relative alle urbanizzazioni per fognatura nera, energia elettrica, teleriscaldamento e telecomunicazioni.

Il costo delle opere di realizzazione della rotatoria di intersezione con via Ischia stimato sulla base dello studio di fattibilità in atti in € 227.039,47, compresi oneri di sicurezza, parzialmente ammesso allo scomputo per l'importo di € 179.723,69, salvo esatta definizione sulla base del progetto esecutivo, che dovrà essere redatto in base al prezziario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del D.Lgs. 36/2023 (prezzario di Regione Lombardia) vigente al momento della presentazione. Sono esclusi dallo scomputo gli importi per le opere di: fognatura nera e energia elettrica.

Complessivamente il costo delle opere di urbanizzazione primaria ammesse allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi, è quindi provvisoriamente stimato in: € 753.208,23 + € 179.723,69 = € 932.931,92.

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.

Scadenze

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto A.1) dovranno essere realizzate prima o contemporaneamente agli interventi edilizi e concluse prima dell'ultimazione delle relative opere private e comunque entro il 31.3.2028.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alla PE 419/2025 (lotti A-B-I) è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo della rotatoria all'intersezione tra strada di lottizzazione "B4" e via Ischia di cui al punto A.2). Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 31.3.2026 e le opere dovranno essere realizzate entro il 31.3.2028.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione dei soggetti attuatori le aree necessarie per la realizzazione della rotatoria di cui al punto A.2) identificate catastalmente al foglio 165 mappale 205/parte e 207/parte entro il 30.6.2026.

Qualora l'Amministrazione non fosse nella condizione di consegnare tali aree entro il termine sopra indicato, il soggetto attuatore procederà alla modifica del progetto relativo alla realizzazione della rotatoria all'interno del perimetro del Masterplan, garantendo la fruizione della strada per l'inversione di marcia. Tale condizione non interferirà con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (anche parziale) degli immobili di cui ai Lotti I, A e B.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 dell'intervento di cui alla PE 923/2025 (lotto C) è subordinata all'approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere relative alla strada di lottizzazione "B4" di cui al punto A.1).

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento di cui alla PE 419/2025 (lotti A-B-I) è subordinata all'approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere relative alla strada di lottizzazione "B4" di cui al punto A.1) e all'approvazione del collaudo delle opere relative alla

rotatoria di intersezione tra strada di lottizzazione "B4" e via Ischia di cui al punto A.2).

Ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 è stato redatto rapporto di verifica (PG 230916 del 3.7.2025) e validazione (PG 238970 del 10.7.2025) del progetto esecutivo della strada di lottizzazione "B4".

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l. si impegnano a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, come progetto di fattibilità già agli atti degli uffici comunali, per le quali ai sensi dell'art. 5 della convenzione urbanistica stipulata in data 7.7.2022 notaio G.B. Calini rep. n. 110174 racc. 40375, è stabilito il collegamento funzionale con l'attuazione dei subcomparti A-B-C:

B.1) opere di sistemazione a verde dei terrapieni dei lotti A-B-C, identificati come "A4-A, A4-B, A4-C" nella tavola "D4 - Lotti edilizi e Opere di Urbanizzazione / Aree Asservite correlate" allegata alla Convenzione 2022 e campite in colore verde con tratteggio blu nella tavola B - "Regime delle opere" allegata alla presente convenzione urbanistica.

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria sopra descritte è stimato sulla base del progetto di fattibilità in atti in € 198.500,00.

In quanto realizzate su aree di proprietà privata ancorché asservita ad uso pubblico, tale importo resta totalmente a carico dei soggetti attuatori, senza diritto allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi.

Scadenze

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto B.1) dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi dei lotti A-B-C e concluse prima dell'ultimazione delle opere private di ciascun lotto.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, dell'intervento di cui alla PE 923/2025 (lotto C) è subordinata all'approvazione del collaudo tecnico amministrativo/certificato di regolare esecuzione dei terrapieni "A4-C"; la presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento di cui alla PE 419/2025 (lotti A-B-I) è subordinata all'approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione dei terrapieni "A4-A" e "A4-B". Rimane ferma la facoltà per il soggetto attuatore di presentare Segnalazioni Certificate di Agibilità

parziali, purché successive all'approvazione dei collaudi tecnico amministrativi o dei certificati di regolare esecuzione degli stralci funzionali correlati agli ambiti oggetto della S.C.A. parziale.

B.2) percorso pedonale, interposto tra i lotti I e A, per l'accesso al parco dalla strada di lottizzazione "B4", identificato in color magenta nella tavola "D4 - Lotti edilizi e Opere di Urbanizzazione / Aree Asservite correlate" allegata alla Convenzione 2022 e campite con tratteggio in colore blu nella tavola B - "Regime delle opere" allegata alla presente convenzione urbanistica.

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria sopra descritte è stimato sulla base del progetto di fattibilità agli atti in € 45.600,00.

In quanto realizzate su aree di proprietà privata ancorché asservita ad uso pubblico, tale costo resta totalmente a carico dei soggetti attuatori, senza diritto allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi.

Scadenze

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto B.2) dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi dei lotti A-B-I e concluse prima dell'ultimazione delle opere private di cui alla PE 419/2025 (lotti A-B-I).

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento di cui alla PE 419/2025 (lotti A-B-I) è subordinata alla approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle sopracitate opere.

Rimane ferma la facoltà per il soggetto attuatore di presentare Segnalazioni Certificate di Agibilità parziali, purché successive all'approvazione dei collaudi tecnico amministrativi o dei certificati di regolare esecuzione degli stralci funzionali correlati agli ambiti oggetto della S.C.A. parziale.

Inoltre, la società Brescia Urban Living S.r.l. realizzerà le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione secondaria, funzionali ad una migliore fruizione degli spazi pubblici previsti dal masterplan approvato.

C.1) opere di sistemazione a verde e arredo del giardino pensile sul terrapieno del lotto C tali opere sono individuate con tratteggio in colore giallo nella tavola B - "Regime delle opere", allegata alla presente convenzione urbanistica.

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria sopra descritte è stimato sulla base del progetto di fattibilità in atti in € 195.000,00.

In quanto realizzate su aree di proprietà privata ancorché asservita ad uso pubblico, tale costo resta totalmente a carico dei soggetti attuatori, senza diritto allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi.

Scadenze

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto C.1) dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi del lotto C e concluse prima dell'ultimazione delle opere private di cui alla PE 923/2025 (lotto C).

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento di cui alla PE 923/2025 (lotto C) è subordinata alla approvazione del collaudo /certificato di regolare esecuzione delle sopracitate opere.

C.2) opere di pavimentazione circostanti la struttura alberghiera sul lotto I, per l'accesso al parco ed alla piazza retrostanti dalla strada di lottizzazione "B4" tali opere sono individuate con tratteggio in colore giallo nella tavola B - "Regime delle opere", allegata alla presente convenzione urbanistica.

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria sopra descritte è stimato sulla base del progetto di fattibilità in atti in € 147.000,00.

In quanto realizzate su aree di proprietà privata ancorché asservita ad uso pubblico, tale costo resta totalmente a carico dei soggetti attuatori, senza diritto allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi.

Scadenze

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto C.2) dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi del lotto I e concluse prima dell'ultimazione delle opere private di cui alla PE 419/2025 (lotti A-B-I).

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'intervento di cui alla PE 419/2025 (lotti A-B-I) è subordinata alla approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle sopracitate opere.

ART. 7 - IMPEGNO ALLA CESSIONE DI AREE

La società Brescia Urban Living S.r.l., alle condizioni tutte di seguito specificate, si impegna a cedere gratuitamente a titolo di standard al Comune di Brescia le aree della superficie complessiva di mq 311,00 interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate con tratteggio di colore violetto sull'allegato elaborato grafico A - "Regime delle aree" e identificate catastalmente come segue:

- al foglio 164 NCT, mappale 111/parte.

Tali aree sono di proprietà della società consortile Italia Com-Fidi, ma la società Brescia Urban Living S.r.l. ne è promissaria acquirente in forza di atto del gg/mm/aaaa registrato e trascritto prima della stipula della presente convenzione presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia.

Saranno a carico della società Brescia Urban Living S.r.l. gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione, oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime.

Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente P.G.T., si prescrive la realizzazione, prima della cessione delle aree, di indagini ambientali sulle aree oggetto di futura cessione, così come la realizzazione di eventuale caratterizzazione e bonifica, dovranno essere condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale nelle linee guida pubblicate 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") con costi a carico del soggetto attuatore.

L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree.

Le aree saranno 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.

[Le società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l. si impegnano altresì, prima della stipula della presente convenzione, all'identificazione catastale delle aree già cedute con la Convenzione del 2022:

- foglio 165 NCT, mappale 343/parte (1.122 mq);
- foglio 165 NCT, mappale 349 (2.134 mq).]

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà al Comune di Brescia delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del valore stimato, ai fini inventariali, di € 733,96 (mq 311,00 x 2,36 €/mq)

è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A.

Le aree saranno cedute a titolo gratuito ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 46 L.R. 12/2005 e pertanto il loro valore non può essere scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Scadenze

La stipula dell'atto di cessione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 8 - RETROCESSIONE DI AREA

Con la stipula della presente convenzione, il Comune di Brescia retrocede alla società Brescia Urban Living S.r.l. l'area di superficie complessiva 152 mq, identificata al catasto come segue:

- foglio 165 NCT, mappale 346/parte;
- foglio 165 NCT, mappale 350/parte;

corrispondente al sedime del percorso pedonale pubblico di accesso al parco dalla strada "B4", identificato con tratteggio verde nell'allegato A - "Regime delle aree", sulla quale viene costituita servitù di uso pubblico, al fine di rendere più funzionali gli accessi e la viabilità del parcheggio pertinenziale dell'intervento a destinazione ricettivo alberghiera del lotto I.

ART. 9 - IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO

Con la stipula della presente convenzione urbanistica la società Brescia Urban Living S.r.l. si impegna ad asservire ad uso pubblico a titolo di standard urbanistici le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, così identificate:

- 1) aree a verde dei terrapieni dei "lotti A-B-C" della superficie di 1.985 mq, identificate in colore verde campito con tratteggio blu sull'allegato elaborato grafico A - "regime delle aree";
- 2) area corrispondente al sedime del percorso pedonale pubblico di accesso al parco dalla strada "B4", della superficie di 152 mq, identificata catastalmente come segue:
foglio 165 NCT, mappale 346/parte;
foglio 165 NCT, mappale 350/parte;
e identificata con tratteggio verde sull'allegato elaborato grafico A - "regime delle aree";
- 3) aree a giardino pensile nel "lotto C2 della superficie di 1.300 mq, identificate con tratteggio blu sull'allegato elaborato grafico A - "regime delle aree";

- 4) aree pavimentate circostanti l'edificio alberghiero del "lotto I", della superficie di 490 mq, identificate con tratteggio blu sull'allegato elaborato grafico A - "regime delle aree".

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione secondaria che saranno realizzate sulle sopracitate aree asservite all'uso pubblico resta in capo alla Proprietà delle aree.

La stipula dell'atto di asservimento dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 10 - SDEMANIALIZZAZIONE

La procedura di sdemanializzazione per le aree identificate nell'allegato E) e richiamate all'art. 3 della convenzione urbanistica stipulata in data 7 luglio 2022, a rogito notaio G.B. Calini, rep. n. 110174, racc. n. 40375 di seguito specificate, è attualmente in corso:

- foglio 164 mappale 235 (lotto E) oggetto di cessione/asservimento
- foglio 164 mappale 236 (lotto E-D) oggetto di cessione
- foglio 164 mappale 237 (lotto B-C) oggetto di cessione/asservimento

Al perfezionamento della procedura, le aree saranno individuate catastalmente e, ai sensi del medesimo art. 3 della richiamata convenzione, cedute gratuitamente al Comune di Brescia, senza oneri a carico del Comune. I soggetti attuatori si impegnano a farsi carico del completamento della pratica in essere e si obbligano a tenere indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi richiesta di oneri, sia futuri sia pregressi, connessi al perfezionamento della suddetta procedura, nonché da eventuali canoni concessori che dovessero essere richiesti dall'Agenzia del Demanio.

ART. 11 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, i soggetti attuatori prestano, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o assicurativa:

- 1) € 22.703,89 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo della rotatoria;
- 2) € 1.060.294,45 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - strada di lottizzazione B4;
- 3) € 272.447,36 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - rotatoria;
- 4) € 351.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria - aree asservite lotto C;

5) € 352.320,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria - aree asservite lotti A-B-I;

L'importo della garanzia 1) è pari al 10% dell'importo delle opere della rotatoria, come da studio di fattibilità. L'importo delle garanzie 2),3),4),5) è pari all'importo lordo dei lavori, comprensivo degli oneri di sicurezza, maggiorato del 20%.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune, unicamente in seguito a formale atto del medesimo, solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative sopra indicate anche per stralci funzionali, come dettagliato di seguito:

- Fidejussione n. 1): dopo l'approvazione del progetto esecutivo della rotatoria;
- Fidejussione n. 2), 3), 4), 5): dopo l'approvazione del collaudo /certificato di regolare esecuzione delle rispettive opere (salvo eventuali penali che dovessero essere applicate); vista la facoltà di procedere al collaudo anche per stralci funzionali di tali opere, è ammessa la restituzione parziale delle relative fideiussioni in proporzione alle opere collaudate nei singoli stralci.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni o ritardo nella realizzazione delle opere di cui al presente atto, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio salvo il 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.

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. 12 - TITOLI EDILIZI

Il Permesso di Costruire Convenzionato di cui alla richiesta n. PE 419/2025 (lotti A-B-I) e PE 923/2025 (lotto C) potrà essere rilasciato dal Comune di Brescia dopo la stipula del presente atto, nel rispetto delle norme del P.G.T. e del Regolamento Edilizio vigenti.

Le opere di urbanizzazione secondaria verranno approvate con successivo titolo edilizio.

ART. 13 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Le Proprietà prendono atto che dovrà essere corrisposto al Comune di Brescia il contributo di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura determinata in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato o altro titolo edilizio ammesso dalla legge.

Le Proprietà dichiarano di essere edotte che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n. 12/05 e s.m.i., nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione, non sono comprese tariffe e 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.

ART. 14 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata della presente convenzione non può eccedere la validità della convenzione originaria del 7.7.2022, fissata ai sensi dell'art. 14, in 10 (dieci) anni dall'esecutività della deliberazione di Giunta Comunale n. 264 del 22.6.2022.

ART. 15 - RIMBORSO SPESE

Le società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l., contestualmente alla stipula della presente convenzione, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005 versano una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo lordo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della presente convenzione.

Tale somma, sulla base dei progetti agli atti, è pari a € 16.967,18, salvo eventuale adeguamento in sede di approvazione del progetto esecutivo.

ART. 16 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dalle Proprietà con il presente atto si trasferiscono agli acquirenti.

Le Proprietà si impegnano a trasmettere al Comune, entro un mese 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.

[ART. 17 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ

Le Proprietà dovranno presentare, prima della stipula della presente convenzione, 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. 18 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

Le Proprietà si dichiarano edotte che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente schema di convenzione, pena la decadenza.]

ART. 19 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese le spese inerenti alla cessione delle aree, le spese inerenti al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico delle società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l..

ART. 20 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana nell'ambito del presente atto, 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 società SI.NET Servizi Informatici S.r.l., con sede in Corso Magenta n. 46 - Milano (MI)
- 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.

ALLEGATI:

- Allegato A - "Tavola Regime delle aree"
- Allegato B - "Tavola Regime delle opere"
- Allegato C - "Planimetria rotatoria di futura progettazione tav. T20"
- Allegato D - "Verifica standard masterplan"
- Allegato E - "ALLEGATO D1b - Comparto A Regime delle aree all'interno del confine di proprietà: aree private, asservite ad uso pubblico, cedute"