

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RELATIVO ALLE AREE AT-B.4 AMBITO  
ATE24 E NELL'AREA PAV-SUAP AMBITO ATE25 SITE IN VIA BUFFALORA 54  
DI PROPRIETÀ ITALMARK S.R.L.**

**FRA**

SOCIETÀ ITALMARK S.r.l. con sede in Brescia, Viale Sant'Eufemia n. 108/F, c.a.p. 25135 - P. IVA 04145590982, in qualità di proponente e soggetto attuatore

**E**

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

Premesso:

- che l'ambito oggetto della presente convenzione è composto da due sub-ambiti di seguito individuati:
  - Lotto 1, costituito dal vigente ambito di trasformazione "AT -B.4 VIA BUFFALORA ITALGROS", ex ambito estrattivo ATE 24g
  - Lotto 2, collocato in località Cascina Castella, costituita dall'ex ambito estrattivo ATE 25 e da aree agricole
- che la Società Italmark S.r.l. ha la proprietà delle aree situate in Comune di Brescia, via Buffalora n. 54, così identificate al catasto terreni:
  - Fg. 242, Mappali 232, 233, 302, 303, 324, 325, 326, e 327
  - Fg. 272, Mappali 38, 123, 124, 126, 128, 149, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 171, 172, 157, 158, 159 e 160
- che la Società Italmark S.p.a. ha la proprietà delle aree situate in Comune di Brescia, via Buffalora n. 54 così identificate al catasto terreni:
  - Fg 242, Mappale 246

e, in forza di certificazione di verbale assembleare della società Italmark S.r.l. del Notaio Luigi Zampaglione del data 18.12.2019, è precisato che il presidente del consiglio di amministrazione, consigliere delegato e legale rappresentante di Italmark S.p.a. coincide con l'Amministratore unico e legale rappresentante della società Italmark S.r.l.;

- che il Comune di Brescia ha la proprietà delle aree situate in Comune di Brescia così identificate al catasto terreni:

- Fg. 242, Mappali 235, 238, 240, 242, 244, 247, 248
- Fg. 272, Mappali 135 e 136

- che la Società NEMESI Srl, con sede in Brescia (BS), via Bose 1/bis, P.iva 04266600982, ha la proprietà delle aree situate in Comune di Brescia in località Cascina Castella così identificata al catasto terreni:

- Fg. 275, Mappali 136, 189 e 190

e, in forza di contratto preliminare di vendita del Notaio Luigi Zampaglione, in data 14.11.2022, n. 114.842/42.812 di Rep., registrato a Brescia in data 17.11.2022 al n. 59608 Serie 1T e trascritto a Brescia il 18.11.2022 ai numeri 53449/36045 e rettificato con atto del 29.05.2025 del Notaio Luigi Zampaglione rep. n. 118.614/45.416 la società NEMESI Srl ha promesso in vendita le aree suddette a Italmark Srl;

e che, il legale rappresentante della società Nemesi Srl, in forza di procura speciale Rep. n. 117.812 del 25.11.2024 ha nominato procuratore il Presidente del Consiglio id Amministrazione, consigliere Delegato e legale rappresentante della società Italmark Srl per la presentazione al Comune di Brescia del piano attuativo ATB4 Buffalora Italgros, finalizzato alla realizzazione del polo logistico della società Italmark Srl;

- che la società RURA Srl Società Agricola, con sede in Cremona (CR), via Stefano Jacini 7, P.iva 0118530193, ha la proprietà delle aree situate in Comune di Brescia in località Cascina Castella così identificata al catasto terreni:

- Fg. 275, Mappali 164

e che, i componenti del Consiglio di Amministrazione e in legale rappresentanza della società RURA Srl Società Agricola, in forza di procura speciale Rep. n. 117.848 del 29.11.2024 hanno nominato procuratore il Presidente del Consiglio id Amministrazione, consigliere Delegato e legale rappresentante della società Italmark SrlL per la presentazione al Comune di Brescia del piano attuativo ATB4 Buffalora Italgros, finalizzato alla realizzazione del polo logistico della società Italmark Srl;

- che la Società LAXMI Srl, con sede in Brescia (BS), via dei Santi 32, P.iva 04220600987, ha la proprietà delle aree situate in Comune di Brescia in località Cascina Castella così identificata al catasto terreni:

- Fg. 275, Mappali 49, 154, 162

e che, il legale rappresentante della società LAXMI Srl, in forza di procura speciale Rep. n. 117.813 del 25.11.2024 ha nominato procuratore il Presidente del Consiglio id Amministrazione, consigliere Delegato e legale rappresentante della società Italmark Srl per la presentazione al Comune di Brescia del piano attuativo ATB4 Buffalora Italgros, finalizzato alla realizzazione del polo logistico della società Italmark Srl;

- che, le aree ricomprese nel lotto 1 sono state acquisite da Italgros SPA, con sede in Castenedolo (BS) via Martorello, 20, P.iva 00886490176, in forza di atto di compravendita Rep. 88034 Registrato a Salò il 27.04.2010 al n. 1648 serie IT trascritto a Brescia il 28.04.2010 tra Gaburri Holding SpA, con sede in Brescia via Buffalora, 54, Piva 03529380176 (parte venditrice) e Italgros SPA (parte acquirente);
- che la società Italgros SPA è stata incorporata nella società Italmark S.r.l. in forza di atto di fusione Rep. 100.802 Registrato a Brescia il 16.12.2014 al n. 3268 serie IT trascritto a Brescia il 22.12.2014;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio classifica:
  - le aree sopra indicate di proprietà di Italmark S.r.l. e di proprietà del Comune di Brescia come Ambito di Trasformazione "AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROSS";
  - le aree sopra indicate di proprietà di NEMESI Srl come PAV SUAP;
  - Le aree sopra indicate di proprietà di RURA Srl e LAMXI Srl come Aree agricole di cintura;
- che con P.G. n. 375672 del 1.12.2022, integrata da ultimo con P.G. 399013 del 02.12.2024, la società Italmark S.r.l., ha presentato istanza di piano attuativo in variante alle previsioni del P.G.T. per l'ambito di trasformazione AT B4 (lotto1) e per l'area individuata come PAV SUAP e aree agricole adiacenti in lato ovest (lotto2);
- che il progetto consiste essenzialmente nella collocazione dei 56.000 mq di SLP a destinazione logistica, previsti dalla scheda dell'AT B4 nell'area individuata come PAV SUAP;
- che, in relazione ai dati urbanistici e ad eventuali vincoli del Lotto 1 si rileva quanto segue:
  - nell'ambito delle classi di fattibilità geologica individuato dalla tavola V-PR05 l'area oggetto dell'intervento si colloca:

- parte in classe 2a - fattibilità con modeste limitazioni
  - parte in classe 3c e 3c\*: fattibilità con consistenti limitazioni
  - parte in classe 4g - Fattibilità con gravi limitazioni: aree con emergenza della falda
  - nell'ambito delle classi di sensibilità paesaggistica individuato dalla tavola PR03 l'area oggetto dell'intervento si colloca in classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata;
  - che alcune aree boscate sono individuate come bosco ai sensi di legge;
  - che l'area oggetto di intervento è interessata da vincoli di polizia idraulica per la presenza di reticolo idrico minore;
- che in relazione ai dati urbanistici e ad eventuali vincoli del lotto 2 si rileva quanto segue:
- nell'ambito delle classi di fattibilità geologica individuato dalla tavola V-PR05 l'area oggetto dell'intervento si colloca:
    - parte in classe 2a - fattibilità con modeste limitazioni
    - parte in classe 3c e 3c\*: fattibilità con consistenti limitazioni
  - nell'ambito delle classi di sensibilità paesaggistica (tavola PR03) l'area oggetto di intervento si colloca in classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto Elevata;
  - che le aree agricole a ovest dell'ambito del PAV SUAP, interessate da opere di mitigazione ambientale sono classificate come AREE AGRICOLE STRATEGICHE dal vigente Piano Territoriale di coordinamento provinciale;
  - che una porzione in lato nord del lotto è interessata dalla fascia di rispetto stradale - strade extraurbane principali TIPO B per la presenza della tangenziale sud;
  - che l'area relativa all'ambito PAV SUAP oggetto di intervento è interessata da vincoli di polizia idraulica per la presenza di reticolo idrico minore;
- che la Conferenza Intersettoriale del Comune di Brescia nella seduta del 15.01.2024 ha formulato indicazioni utili al prosieguo dell'istruttoria della proposta di Piano Attuativo e la stessa ha esaminato in data 26.11.2024 (P.G. n. 398085 del 2.12.2024) il piano attuativo, aggiornato a seguito delle prescrizioni emerse con successive integrazioni;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 61 del 16.2.2023, è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità del Piano Attuativo alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), conclusasi con l'emanazione del Provvedimento di

assoggettabilità alla V.A.S. in data 9.5.2023, P.G. n. 151789, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. n. 152 del 2006 e ss.mm.ii.;

- che in data 16.4.2024 è stata convocata la conferenza di valutazione V.A.S. e che il procedimento di V.A.S. si è concluso in data 30.7.2024 (PG 255235 del 31.7.2024) quando l'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha decretato il parere favorevole con prescrizioni circa la compatibilità ambientale della proposta di Piano Attuativo;
- che la Commissione Paesaggio si è espressa sulla proposta di Piano Attuativo nella seduta del 22.5.2024, fornendo suggerimenti ed indicazioni utili a contenere l'impatto paesistico del progetto;
- che in data 28.11.2024 è stato comunicato, anche con avviso pubblico, ai proprietari delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione previste dal piano e da acquisire al patrimonio comunale, l'avvio del procedimento di adozione di piano attuativo, comportante l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha adottato la proposta di Piano Attuativo presentata;
- che con Decreto n. 101/2025 il Presidente della Provincia di Brescia ha espresso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16, comma 1, del PTCP, l'intesa con il Comune di Brescia per la localizzazione dell'intervento insediativo previsto dal piano attuativo in oggetto;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Attuativo in variante al PGT con deliberazione n. XXXX del XXXX, controdeducendo alle osservazioni e illustrando le modalità di recepimento dei pareri pervenuti da Regione Lombardia (P.G. n. 157187/2025), Provincia di Brescia (P.G. n. 149758/2025), ARPA - Dipartimento di Brescia (P.G. n. 94157/2025) e ATS (P.G. n. 94405/2025), approvando altresì l'intesa tra Comune e Provincia di Brescia, prevedendo impegni diretti a carico del Soggetto Attuatore a favore del Comune di Rezzato;
- che l'accoglimento delle controdeduzioni e il recepimento dei pareri sopracitati ha comportato la modifica di alcuni elaborati progettuali e dello schema di convenzione rispetto a quanto adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 20.12.2024, come da P.G. n. 189555 del 30.5.2025 e P.G. n. 191605 del 3.6.2025;
- che i provvedimenti inerenti al Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati sul sito web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione

trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia degli atti sopra menzionati;

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante del presente atto, 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.

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Brescia e SOCIETÀ ITALMARK S.r.l a seguito dell'approvazione del Piano attuativo in variante avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, localizzato in \_\_\_\_\_, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

#### **ART. 2 - 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 da richiamo dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023 (di seguito codice dei contratti pubblici), non trova applicazione quanto disposto dal citato 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, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

Le suddette opere, meglio precisate nelle seguenti tavole allegate alla presente:

- "Tavola 05 - Regime delle opere"
- "Tavola 02 - Regime delle Opere - Lotto 1"
- "Tavola 03 - Regime delle Opere - Lotto 2"
- "Tavola 34 - Individuazione opere di urbanizzazione"

saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese qualificate in possesso dei requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari mediante acquisizione ove

dovuto di CUP e CIG, ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore del Piano 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 Contratti, per le fasi della progettazione e dell'esecuzione 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.

Il soggetto attuatore assumerà ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune 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 in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo secondo quanto disciplinato dall'art. 116 ed allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà svolgersi in corso d'opera ai sensi dell'art. 116 comma 2 del D.Lgs. 36/2023.

Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa 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 di un 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. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **3.1**

#### **Generalità**

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria numericamente identificate nell'allegato "05 Regime delle Opere" e, con riferimento alle opere 2, 3 e 4 nell'allegato "Tavola 34 Individuazione opere di urbanizzazione":

- N°2) Colore arancione: Realizzazione di due rotatorie su raccordo tangenziale su via Serenissima
- N°3) Colore verde: Adeguamento e riqualificazione di via Agostino Chiappa - tratto T1 compreso tra via Buffalora e la stazione Metro di S. Eufemia Buffalora
- N°4) Colore viola: Adeguamento e riqualificazione di via Agostino Chiappa - tratto T2 compreso tra via Buffalora e il Comune di Rezzato
- N°7 e 8) Realizzazione parcheggio su via Buffalora e relative aree verdi

come da elaborati progettuali agli atti degli Uffici Comunali, redatti in riferimento al prezzario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del D.Lgs. 36/2023 (prezzario della Regione Lombardia 2024) per un importo, comprensivo degli oneri di sicurezza, pari a € 3.781.506,79.

Successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, il proponente si impegna a consegnare al Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana il progetto di fattibilità tecnico-economica, completo di verifica e validazione redatto secondo quanto indicato nel verbale 29.11.2024 P.G. 398085 del 2.12.2024 ed eventuali successive indicazioni utili alla necessaria approvazione.

Dopo l'approvazione del PFTE, il proponente si impegna a consegnare al Settore Edilizia Civile e Sociale il progetto esecutivo, completo di verifica e validazione, finalizzata all'acquisizione del titolo a realizzare le opere.

In recepimento delle indicazioni contenute nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Brescia il proponente si impegna, nelle successive fasi di sviluppo dei progetti delle opere di urbanizzazione, a privilegiare, ove tecnicamente attuabile, pavimentazioni verdi drenanti, tipo erbablock o grigliati plastici ad alta resistenza inerbiti e a prevedere alberature ombreggianti per i parcheggi auto previsti (P.G. n. 149758 del 30.4.2025).

I progetti esecutivi delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezzario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del D.Lgs. 36/2023 (prezzario di Regione Lombardia) vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo.

Si conferma l'impegno in capo al soggetto attuatore alla realizzazione delle suddette opere anche qualora in sede di progetto esecutivo e in corso di esecuzione le opere abbiano subito un incremento economico. In questo caso, in sede di



approvazione del progetto esecutivo è previsto l'adeguamento degli importi delle relative fidejussioni a garanzia dell'esecuzione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta del soggetto attuatore, 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 interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento, stimati in € 3.279.360,00, salvo più esatta determinazione al momento del rilascio del permesso di costruire.

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

#### Notazioni sull'acquisizione aree per realizzazione delle opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di cui ai punti:

- N° 3 - Riqualificazione via Chiappa Tratto T1
- N° 4 - Riqualificazione via Chiappa Tratto T2
- N° 7 e N° 8 - Parcheggio via Buffalora e relative aree verdi

è necessario procedere all'acquisizione di aree di proprietà di terzi mediante procedura espropriativa.

I costi per l'acquisizione delle aree non sono compresi negli importi ammessi allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riportati nella tabella di cui sopra e sono stimati in:

- € 25.000,00 per intervento N° 3 Riqualificazione via Chiappa Stralcio T1
- € 110.000,00 per intervento N° 4 Riqualificazione via Chiappa Stralcio T2
- € 64.950,00 per intervento N° 7 e N° 8 Parcheggio via Buffalora e relative aree verdi

I costi determinati in sede di procedura espropriativa in via definitiva saranno interamente sostenuti dal soggetto attuatore.

### Scadenze

Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate prima o contestualmente alla parte privata e concluse prima dell'ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione urbanistica, o comunque dalla piena disponibilità delle aree comunali o dei soggetti terzi.

Per la parte di opere realizzate su area del Comune/oggetto di esproprio, se entro anni 3 (tre) dalla sottoscrizione della convenzione il Comune, previa richiesta del soggetto attuatore, non avrà dato disponibilità delle aree o di porzioni di esse il soggetto attuatore 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.

### Penali

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. 36/2023, per ogni giorno naturale di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari all'0,5% dell'ammontare netto contrattuale delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre il 10% dell'ammontare netto contrattuale.

## **3.2**

### Opere non di competenza comunale

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

### Generalità

Il soggetto attuatore si 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 del soggetto attuatore, 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 il soggetto attuatore e le Aziende interessate.

### Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra il soggetto attuatore e le Aziende interessate.

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) ed i locali in genere necessari agli impianti, costruiti dal soggetto attuatore, saranno ceduti in uso alle Aziende interessate mediante apposito contratto da stipulare tra il soggetto attuatore e le Aziende stesse.

### Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra il soggetto attuatore e le Aziende interessate.

## **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

### Generalità

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria parte su area prevista in cessione e parte su area di proprietà comunale, indentificate con il N. 1 nell'allegato "05 Regime delle Opere" e con apposito colore verde scuro nell'allegata "Tavola 34 Individuazione opere di urbanizzazione":

- N° 1) Nuova pista ciclopedonale/aiuola verde e allargamento stradale Via Buffalora. Completa di illuminazione e recinzione e nuova sistemazione Area Est-Ovest composta da percorso ciclopedonale, belvederi, verde e illuminazione

Saranno inoltre realizzate le seguenti opere di urbanizzazione secondaria su area di proprietà comunale, numericamente indentificate come segue nell'allegato 05 Regime delle Opere:

- N° 6) Sistemazione sagrato chiesa di Sant'Eufemia

- N° 9) Parco Peppino Impastato - Piantumazione
- N° 10) Parco via Alberti, via degli Alpini - Attrezzature sportive

come da elaborati progettuali agli atti degli Uffici Comunali redatti in riferimento al prezziario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del D.Lgs. 36/2023 (prezzario della Regione Lombardia 2024) per un importo, comprensivo degli oneri di sicurezza, pari a € 905.349,84.

Successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, il proponente si impegna a consegnare al Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana il progetto di fattibilità tecnico-economica, completo di verifica e validazione redatto secondo quanto indicato nel verbale 29.11.2024 P.G. 398085 del 2.12.2024 ed eventuali successive indicazioni utili alla necessaria approvazione.

Dopo l'approvazione del PFTE, il proponente si impegna a consegnare al Settore Edilizia Civile e Sociale il progetto esecutivo, completo di verifica e validazione, finalizzata all'acquisizione del titolo a realizzare le opere.

I progetti esecutivi delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti 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 del progetto esecutivo.

Si conferma l'impegno in capo al soggetto attuatore alla realizzazione delle suddette opere anche qualora in sede di progetto esecutivo e in corso di esecuzione le opere abbiano subito un incremento economico. In questo caso, in sede di approvazione del progetto esecutivo è previsto l'adeguamento degli importi delle relative fidejussioni a garanzia dell'esecuzione.

I progetti esecutivi delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti 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 del progetto esecutivo.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta del soggetto attuatore, 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.

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 interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento, ora stimati in € 3.279.360,00, salvo più esatta determinazione al momento del rilascio del permesso di costruire.

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

#### Scadenze

Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate prima o contestualmente alla parte privata e concluse prima dell'ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione urbanistica o comunque dalla piena disponibilità delle aree comunali o dei soggetti terzi.

Per la parte di opere realizzate su area del Comune, se entro anni 3 (tre) dalla sottoscrizione della convenzione il Comune, previa richiesta del soggetto attuatore, non avrà dato disponibilità delle aree o di porzioni di esse il soggetto attuatore 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.

#### Penali

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. 36/2023, per ogni giorno naturale di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari all'0,5% dell'ammontare netto contrattuale delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre il 10% dell'ammontare netto contrattuale.

### **ART. 5 - CESSIONE E PERMUTA DI AREE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSAGGIO**

a) La società Italmark S.r.l., contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica, cede gratuitamente al Comune di Brescia le aree di superficie complessiva di mq 24.594, interessate dalla realizzazione da parte della stessa società delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui ai precedenti articoli, così come individuate in colore verde sull'allegato elaborato grafico

"Tav. 01 - Regime delle aree - Lotto 1" che fa parte integrante della presente e così individuate catastalmente:

- Foglio 242 mappali 246, 303p, 324p, 325p, 326,
- Foglio 272 mappali 38p, 123, 124, 126, 128, 161p 165p, 167p, 171p, 157, 158, e 159p

b) La società Italmark S.r.l., contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica, cede gratuitamente al Comune di Brescia l'area a verde della superficie complessiva pari a mq 560, esterna al comparto ma adiacente ad aree già di proprietà comunale, così come individuata con apposito colore verde e denominata Area E sull'elaborato "Tav. 01 - Regime delle aree - Lotto 1", catastalmente individuate come segue:

- Foglio 242 mappali 165

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e disponibilità delle aree resta in ogni caso al soggetto attuatore al fine di realizzare le opere previste dal presente Piano Attuativo, sino alla presa incarico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà al soggetto attuatore, compresa la custodia e la manutenzione. Il soggetto attuatore per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

Sono a carico del soggetto attuatore 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 vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

#### PERMUTA DI AREE TRA COMUNE DI BRESCIA E ITALMARK SRL

Italmark S.r.l., a titolo di permuta, trasferisce al Comune di Brescia la proprietà delle aree della superficie complessiva di mq 298, così come individuate con apposito colore verde e denominate Area A1 sull'elaborato "Tav. 01 - Regime delle aree - Lotto 1", catastalmente individuate come segue:

- Foglio 242 mappale 232p

A sua volta il Comune di Brescia, a titolo di permuta, trasferisce a Italmark S.r.l. la proprietà delle aree della superficie complessiva di mq 298, così come individuate con apposito colore viola e denominate Area C sull'elaborato grafico 01 - Regime delle aree - Lotto 1, catastalmente individuate come segue:

- Foglio 242 mappale 235p

Le aree permutate saranno senza congruaglio economico, in quanto di pari superficie e valore.

#### COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSAGGIO

Per l'accesso manutentivo al parco fotovoltaico, il Comune di Brescia concederà alla società Italmark S.r.l. servitù di passaggio su area pubblica, in quanto già di proprietà del Comune di Brescia o in cessione al Comune in forza della presente convenzione urbanistica, così come perimetrata con apposita linea viola tratteggiata sull'elaborato "Tav. 01 - Regime delle aree - Lotto 1", catastalmente individuata come segue:

- Foglio 242 mappale 232parte e mappale 235parte.

#### MODALITÀ FINANZIARIE

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato, ai soli fini inventariali, di € 58.105,74 (superficie oggetto di cessione pari a mq 25.154 x €/mq 2,31) è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342.

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

#### **ART. 6 - COMPENSAZIONE BILANCIO ECOLOGICO**

La valutazione, contenuta nell'allegato 03 del Rapporto Ambientale, sulla differenza tra il "valore ecologico" iniziale, attribuibile all'area di intervento dei lotti 1 e 2, e il "valore ecologico" post trasformazione, determinati ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A., porta alla determinazione di un bilancio ecologico positivo per 66.803 mq equivalenti.

#### **ART. 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente P.G.T., si prescrive la realizzazione con oneri a carico del proponente, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali su tutte le aree oggetto di cessione o da acquisire tramite procedura espropriativa, anche extra comparto.

Le indagini ambientali di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale (UdP Risanamento Ambientale e Bonifiche) e dovranno essere condotte con costi a carico del soggetto attuatore e secondo le linee guida rese pubbliche sul sito istituzionale del Comune di Brescia ("Indicazioni tecniche per lo svolgimento di indagine ambientale preliminare da eseguire su aree oggetto di cessione al Comune di Brescia").

Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree.

Il proponente si impegna a concludere i procedimenti ambientali in essere e che dovessero emergere relativamente all'area dell'AT B4.

Viene costituito vincolo di destinazione a verde di mitigazione per l'area di proprietà privata, così come individuata con apposito retino di colore marrone chiaro e denominata Area B1 di superficie pari a mq 863 e Area B2 di superficie pari a mq 175.729 sull'elaborato "Tav. 01 - Regime delle aree - Lotto 1".

Il proponente si impegna a organizzare l'attività produttiva logistica in modo da garantire che la mobilità generata dall'insediamento rispetti scansioni orarie, per quanto possibile, non in sovrapposizione con le ore di maggior traffico della Tangenziale Sud di Brescia SPBS11V1, ossia: dalle 7.00 alle 10.00, dalle 13.00 alle 15.00 e dalle 16.00 alle 19.00.

Il proponente si impegna a garantire il pieno attecchimento del materiale vegetazionale realizzato sia sulle aree pubbliche che sulle aree private, provvedendo alla sostituzione delle fallanze che dovessero verificarsi entro il periodo di 3 (tre) anni dalla messa a dimora.

L'edificio del polo logistico non potrà avere altezza superiore a 13,5 m, riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura, considerando anche eventuali parapetti, rispetto al piano campagna esterno a quota altimetrica assoluta di 133,60 m s.l.m., come illustrato nella "Tavola 04 - Regime edilizio - Lotto 2".

Il proponente si impegna a realizzare e garantire le opere di mitigazione ambientale su area privata individuata come Area A e Area B nell'allegato elaborato 3 REGIME DELLE OPERE - LOTTO 2, illustrate nel progetto ambientale e paesaggistico allegato al Piano attuativo, entro 2 (due) anni dalla stipula della convenzione urbanistica, impegnandosi, inoltre, a recepire l'indicazione, di cui al contributo della U.O. Programmazione Territoriale e Paesaggistica - Struttura paesaggio - DG Territorio e Sistemi Verdi di Regione Lombardia di compatibilità con il PTR,



di potenziare le mitigazioni ambientali lungo via Benedetto (P.G. n. 157187 del 7.5.2025).

Il proponente, nella successiva fase di sviluppo dei progetti edilizi, si impegna a condividere con il Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia la collocazione del traliccio dell'energia elettrica a distanza compatibile con l'ipotesi di potenziamento della Tangenziale Sud con la realizzazione della terza corsia e della corsia di emergenza (P.G. n. 149758 del 30.4.2025).

Il proponente si impegna, nella successiva fase di VIA o di Verifica di assoggettabilità alla VIA, a completare le indagini relative agli impianti fotovoltaici previsti a terra o in copertura relativamente all'ambito di trasformazione specificando le mitigazioni da porre in atto, al fine di evitare danni ai comportamenti delle popolazioni di avifauna presenti o in transito (P.G. n. 149758 del 30.4.2025).

#### **ART. 8 - ADESIONE ALL'INTESA PROVINCIA DI BRESCIA - COMUNE DI BRESCIA**

Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, aderisce integralmente all'Intesa tra Provincia di Brescia e Comune di Brescia espressa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16, comma 1, del PTCP, con Decreto del Presidente della Provincia n. 101/2025.

Il Soggetto Attuatore si impegna, come da accettazione P.G. n. 168379 del 14.5.2025 ed alle condizioni ivi previste, a concorrere, per quanto di propria competenza, al rispetto e all'attuazione delle misure, prescrizioni e indirizzi contenuti nella suddetta Intesa (verbale della 1<sup>a</sup> parte della riunione di confronto prevista dall'art. 13 della L.R. 12/2005 tenutasi in data 28.4.2025) in relazione alle seguenti opere di compensazione e mitigazione di interesse sovracomunale da realizzare direttamente e/o mediante contributo economico da versare al Comune di Rezzato:

1) Contributo economico di € 300.000,00 da versare al Comune di Rezzato per la realizzazione delle seguenti opere:

- collegamento della pista ciclabile lungo via Paolo VI dalle rotatorie presso la tangenziale a sottopasso ferrovia;
- sistemazione della pista ciclabile esistente lungo via Paolo VI, dalla rotatoria sud fino alla via Einaudi con fondo in "calcestre";
- formazione di orti urbani in via Amendola in area di proprietà del Comune di Rezzato foglio 18 mappale 412.

## 2) Interventi diretti a carico del Soggetto Attuatore:

- adeguamento strada di accesso, da realizzarsi al termine della costruzione del fabbricato (polo logistico) e successiva manutenzione con cadenza almeno decennale previo accordo con il Comune di Rezzato, con realizzazione in "calcestre" di pista ciclabile che colleghi il territorio di Rezzato lungo la strada vicinale della Castella posta a lato est del Piano Attuativo dalla rotatoria sud fino all'ingresso dell'hub logistico, precisando che l'acquisizione del terreno è a carico del Comune di Rezzato;
- piantumazione aree del Comune di Rezzato a nord della tangenziale identificate al foglio 29 mappali 356, 358, 359/parte compresa la garanzia di attecchimento per almeno tre anni;
- rifacimento asfaltature almeno ogni dieci anni delle due rotatorie previo accordo con il Comune di Rezzato.

Il Soggetto Attuatore si impegna dunque, come da accettazione P.G. n. 168379 del 14.5.2025 ed alle condizioni ivi previste, alla stipula degli atti necessari per l'attuazione dell'intesa tra Provincia di Brescia e Comune di Brescia di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 101/2025 e per la formalizzazione degli impegni sopra elencati nei confronti del Comune di Rezzato.

Tali obblighi si intendono assunti dal Soggetto Attuatore in modo irrevocabile e vincolante per sé e per eventuali aventi causa a qualunque titolo.

### **ART. 9 - RIMBORSO SPESE**

Il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

Tale somma è attualmente stimata in € 46.868,56 sulla base dei progetti di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente congruagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

### **ART. 10 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il soggetto attuatore 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.

Il soggetto attuatore dichiara di essere a conoscenza 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 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 del soggetto attuatore e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

#### **ART. 11 - PROGETTI EDILIZI**

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

Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità al Piano Attuativo approvato.

Il progetto per la realizzazione dell'edificio privato a destinazione logistica di 56.000 mq di SLP sarà soggetto alle procedure di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale/valutazione di impatto ambientale in relazione alla superficie operativa del complesso secondo i disposti normativi statali e regionali vigenti in materia.

I progetti finalizzati al rilascio dei successivi titoli abilitativi per gli interventi edilizi, per le opere di mitigazione su area privata e per le opere di urbanizzazione, dovranno essere sviluppati nel rispetto di tutte le normative vigenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: fasce di rispetto stradale e di corpi idrici, normativa sul fotovoltaico, illuminazione esterna, scarichi fognari, risparmio energetico, requisiti acustici passivi degli edifici, terre e rocce da scavo, ecc..) e dovranno recepire gli eventuali successivi pareri degli enti competenti.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al completamento delle opere di mitigazione ambientale e delle indagini ambientali, compresa eventuale caratterizzazione e bonifica.

#### **ART. 12 - VARIANTI**

Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano attuativo e con modalità di approvazione dell'Organo competente, modificazioni

planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica

Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, dovranno essere autorizzati con la procedura di variante al Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non potranno comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano originario.

### **ART. 13 - FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il soggetto attuatore si impegna a prestare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

1. € 4.537.808,15 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
2. € 1.086.419,81 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
3. € 50.000,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
4. € 180.000,00 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di mitigazione su area privata e a garanzia dell'attecchimento del materiale vegetazionale su aree pubbliche e su aree private.

L'importo delle garanzie relative alle opere di urbanizzazione è pari all'importo lordo stimato delle stesse maggiorato del 20% e sarà esattamente definito, ed eventualmente conguagliato 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 sopra indicate, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali, come dettagliato al seguente elenco:

- Fidejussione n. 1: dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria (anche per stralci funzionali), salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate;

- Fidejussione n. 2: dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria (anche per stralci funzionali), salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate;
- Fidejussione n. 3: dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- Fidejussione n. 4: entro 6 mesi dall'approvazione del collaudo (o atto analogo) relativo alle opere di mitigazione su area privata e pubblica.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni o ritardo nella formazione delle opere di cui al presente atto, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, 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 disporre 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. 14 - 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 Brescia 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 Brescia, 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. 15 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ**

I sottoscrittori dovranno presentare, prima della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (persone fisiche ovvero amministratori e legali rappresentanti delle Società) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-*quater* del Codice Penale.

#### **ART. 16 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

Il proponente si dichiara edotto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dall'efficacia del Piano Attuativo (pubblicazione sul B.U.R.L.), pena la decadenza del Piano Attuativo stesso. È fatta salva la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

#### **ART. 17 - TRASCRIZIONE**

Il convenzionante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con

esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Brescia d'ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 18 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti alla redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 19 - 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 della presente convenzione, 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](mailto:protocollogenerale@pec.comune.brescia.it)
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati [RPD@comune.brescia.it](mailto: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:

- "Tavola 01 - Regime delle aree - Lotto 1"
- "Tavola 05 - Regime delle opere"
- "Tavola 02 - Regime delle Opere - Lotto 1"
- "Tavola 03 - Regime delle Opere - Lotto 2"
- "Tavola 34 - Individuazione opere di urbanizzazione"
- "Tavola 04 - Regime edilizio - Lotto 2"