

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN
VARIANTE AL P.G.T. DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA VOLTURNO - VIA
GIOSUÈ CARDUCCI AMBITO AT-D2.2 "TRIVELLINI EST"**

FRA

SOCIETÀ IMMOBILIARE B21 S.r.l. con sede in via Corsica n. 143,
Brescia - P. IVA 04264840986, in qualità di proponente e soggetto
attuatore

SOCIETÀ IVECO S.p.A. con sede in via Puglia n. 35, Torino - P. IVA
09709770011

SOCIETÀ CAMOZZI GROUP S.p.A. con sede in via Raffaele Rubattino n.
81, Milano - P. IVA 03519280170

E

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

Premesso:

- che la Società Immobiliare B21 S.r.l. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, via Volturno - via Giosuè Carducci, della superficie complessiva di mq 7.938, così identificate:
 - N.C.T. Fg. 82, Mappali 243, 492, 494, 482, 387, 388
- che le società Camozzi Group S.p.A. e Iveco S.p.A. hanno la comproprietà delle aree identificate al Fg. 82 Mapp. 244 e al Fg. 85 Mapp. 119 parte, per una superficie complessiva di mq 1.133;
- che parte dell'ambito interessato ricade su un'area di proprietà comunale (strade) per una superficie complessiva di mq 42;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) classifica l'area come "Ambito di Trasformazione", appartenente al dominio del Documento di Piano, e individuato nella tavola V-DP05 "Tavola di sintesi delle previsioni di piano" e normati nelle N.T.A. (Parte I - Titolo II - artt. 42-49);
- che l'ambito di trasformazione si inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano come previsto dall'art. 49 delle N.T.A ed è stato individuato come ambito di rigenerazione urbana secondo l'art. 8-bis L.R. 12/2005 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 21.12.2021 individuato con l'ambito ARU.C.;
- che l'area oggetto dell'istanza di piano attuativo non riguarda la totalità del comparto AT-D.2.2, ma la porzione posta ad est pari a mq 9.113, in virtù della prescrizione della scheda del Documento di Piano che permette di *"[...]attuare la trasformazione individuando due ambiti separati coincidenti con le differenti*

proprietà; in questo caso la Slp di base (741,80 mq) sarà assegnata proporzionalmente ai singoli ambiti; relativamente alla Slp aggiuntiva (2.019,20 mq) l'Amministrazione si riserva di attribuirle in modo non proporzionale in funzione della realizzazione della strada, a cui la qualità aggiuntiva dovrà essere prioritariamente destinata";

- che le aree di proprietà delle società Camozzi Group S.p.A. e Iveco S.p.A. di cui al Fg. 82 Mapp. 244 e al Fg. 85 Mapp. 119 sono per la loro totalità interessate dalle opere pubbliche previste dalla scheda del Documento di Piano e nel Piano dei Servizi e riguardanti la realizzazione della pista ciclopedonale pubblica e delle fasce a verde ai lati della stessa;
- che con nota P.G. n. 111244 del 3.4.2023 e successive integrazioni con P.G. 180205 del 1.6.2023, P.G. 231184 del 17.7.2023, P.G. 240779 del 26.7.2023, P.G. 271018 del 29.8.2023, P.G. 283968 del 11.9.2023, P.G. 63739 del 23.2.2024 e P.G. 167003 del 20.5.2024 la Società Immobiliare B21 S.r.l., in qualità di proprietaria di maggioranza delle aree ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, ha presentato, quale soggetto, istanza di Piano Attuativo per la realizzazione di cinque unità abitative tipologicamente riconducibili alla villetta singola con fronti liberi sui quattro lati e con due livelli fuori terra senza interrati e per una slp di progetto complessiva pari a mq 702;
- che nell'ambito delle classi di fattibilità geologica individuato dalla tavola V-PR05 l'area oggetto dell'intervento si colloca in classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni;
- che nell'ambito delle classi di sensibilità paesaggistica individuato dalla tavola PR03 l'area oggetto dell'intervento si colloca in classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media;
- che nell'ambito dei vincoli per la difesa del suolo individuato dalla tavola V-PR06 l'area oggetto dell'intervento è identificata come "Area potenzialmente interessata da alluvioni rare (aree P1/L)" come definito dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con D.P.C.M. 27.10.2016 e inserita nell'area SIN Brescia - Caffaro in riferimento alla Falda come definito dal D.M. 24.2.2013;
- che nell'ambito del reticolo idrico individuato dalla tavola PR08 l'area oggetto di intervento è interessata da vincoli di polizia idraulica per la presenza di un reticolo idrico minore intubato lungo via Carducci;
- che sulla proposta di Piano Attuativo la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, ha espresso parere favorevole in data 12.1.2023 con P.G. n. 10688 in considerazione dell'interesse archeologico dell'ambito indicato dal vigente P.G.T.;
- che sulla proposta di Piano Attuativo la Conferenza Intersettoriale ha espresso parere favorevole nella seduta del 20.4.2023 come da verbale P.G. n. 194293 del 14.6.2023;
- che sulla proposta di Piano Attuativo la Commissione per il Paesaggio nella seduta del 19.7.2023, come da P.G. 235811 del 20.7.2023, ha ritenuto l'impostazione progettuale compatibile,

- rimandando ulteriori valutazioni di dettaglio alla successiva presentazione del permesso di costruire;
- richiamata la nota prot. n. 249345 del 25.7.2024 con la quale si identifica la proposta in variante allo strumento urbanistico vigente;
 - che con deliberazione della Giunta Comunale n. 323 del 31.7.2024, 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 non assoggettabilità alla V.A.S. in data 13.11.2024, P.G. n. 376537, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. n. 152 del 2006 e ss.mm.ii.;
 - che il Consiglio Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha adottato la proposta di Piano Attuativo presentata e ha approvato la stessa con successiva deliberazione n. XXXX del XXXX, controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni;
 - 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, tra: la società Immobiliare B21 S.r.l., in qualità di soggetto attuatore, le società Iveco S.p.A e Camozzi Group S.p.A e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

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

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Brescia, SOCIETÀ IMMOBILIARE B21 S.r.l., SOCIETÀ IVECO S.p.A. e SOCIETÀ CAMOZZI GROUP S.p.A. 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 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 dei contratti pubblici, 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 assume 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/certificato di regolare esecuzione/verifica di conformità secondo quanto disciplinato dall'art. 116 ed allegato II.14 del codice dei contratti pubblici.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà svolgersi in corso d'opera secondo le seguenti modalità e procedure:

- o la terna fra cui scegliere il collaudatore sarà indicata dal Comune di Brescia nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenzialità, pubblicità e rotazione, e il collaudatore sarà

incaricato dal soggetto attuatore con spese a carico del soggetto attuatore stesso;

- o ai sensi dell'art. 116 comma 2 del codice dei contratti pubblici il collaudo/certificato di regolare esecuzione dovrà essere completato non oltre 6 mesi dall'ultimazione dei lavori.

Ai sensi dell'art. 116 comma 2 del codice dei contratti pubblici il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo dopo due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

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 evidenziate con apposito colore verde sull'allegata planimetria generale Tav. B - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

- realizzazione di fasce a verde lungo il tracciato della nuova pista ciclopedonale e in continuità con la futura realizzazione del tratto stradale. L'opera prevede la realizzazione di una fascia di mitigazione alberata rispetto all'edificato commerciale-produttivo posto a nord

come da progetto di fattibilità tecnico-economica redatto in base al prezziario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del codice dei contratti pubblici (prezzario della Regione Lombardia, 2024), già agli atti degli Uffici Comunali e per un importo, comprensivo degli oneri per la sicurezza, pari a € 49.244,43.

Successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, dovrà essere consegnato il progetto esecutivo al Settore Edilizia Civile e Sociale completo di verifica e validazione, per la necessaria approvazione finalizzata all'acquisizione del titolo a realizzare le opere.

Qualora in sede di progetto esecutivo le opere abbiano subito un incremento economico, gli importi delle relative fidejussioni dovranno essere adeguati.

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 codice dei contratti pubblici (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.

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 € 42.421,86, 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

Il titolo edilizio per la parte privata potrà essere rilasciato solo dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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.

Per la parte di opere realizzate su area del Comune, mappale strade, 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.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 126 del codice dei contratti pubblici, per ogni giorno naturale di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari all'1 % 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 IN CONTO ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA

Generalità

Come previsto dall'Ambito di Trasformazione AT-D.2.2 del Documento di Piano, la corresponsione di una somma a titolo di qualità aggiuntiva consente di aggiungere alla SLP di base (mq 267,00) una ulteriore SLP di mq 435,00, che i proponenti intendono utilizzare.

La dotazione di qualità aggiuntiva, calcolata ai sensi degli artt. 43 e 46 delle N.T.A., è pari a € 119.210,45.

La scheda AT-D.2.2 del Documento di Piano prevede la destinazione prioritaria di opere di qualità aggiuntiva da destinarsi alla realizzazione della pista ciclabile e del collegamento stradale tra via Trivellini e via Volturmo.

L'importo ricavato nel Piano Attuativo nell'ambito dell'istituto della qualità aggiuntiva, che prevede un utilizzo di SLP, pari a mq 435, ridotto rispetto alla quantità potenzialmente utilizzabile, pari a mq 2.019,20, non essendo sufficiente alla completa realizzazione della strada, viene reimpiegato per la realizzazione del collegamento ciclopedonale tra via Trivellini e via Volturmo.

Il piano attuativo prevede pertanto, in conto alla Qualità aggiuntiva, ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A. vigenti, la realizzazione di opere su area individuate dal colore arancione sulla Tavola B "Regime delle opere":

- realizzazione della pista ciclopedonale da via Carducci (a sud) fino al congiungimento con la ciclopedonale esistente posta sulla via Volturmo (a nord) comprensiva di illuminazione

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

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 paragrafo ed identificate con il mappale "Strade".

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

Le opere sopra descritte sono a totale carico del soggetto attuatore. I costi delle opere sono determinati sulla base del computo metrico estimativo allegato al Progetto di Fattibilità Tecnico Economica redatto in base al prezziario delle opere edili di cui all'art. 41, comma 13 del codice dei contratti pubblici (prezzario della Regione Lombardia, 2024).

Tali opere, il cui costo stimato è pari a € 141.836,28 I.V.A. esclusa, sono a totale carico della società Immobiliare B21 S.r.l. e riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità aggiuntiva ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A. del vigente P.G.T..

Successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, dovrà essere consegnato il progetto esecutivo al Settore Edilizia Civile e Sociale completo di verifica e validazione, per la necessaria approvazione finalizzata all'acquisizione del titolo a realizzare le opere.

Qualora in sede di progetto esecutivo le opere abbiano subito un incremento economico, gli importi delle relative fidejussioni dovranno essere adeguati.

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 codice dei contratti pubblici (prezzario di Regione Lombardia) vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo.

Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere, l'importo delle stesse fosse inferiore all'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva (€ 119.210,45), la differenza sarà versata dal soggetto attuatore prima dell'approvazione del progetto esecutivo, con eventuale adeguamento delle fidejussioni.

Scadenze

Le opere relative al presente punto dovranno essere concluse prima dell'ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

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.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 126 del codice dei contratti pubblici, per ogni giorno naturale di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari all'1 % dell'ammontare netto contrattuale delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre il 10% dell'ammontare netto contrattuale.

ART. 5 - CESSIONE AREE

Cessione aree all'interno dell'ambito

La società Immobiliare B21 S.r.l., contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica, cede gratuitamente al Comune di Brescia le aree di superficie complessiva di mq 3.129 interessate dalla realizzazione da parte della stessa società delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli, così come individuate sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree che fa parte integrante della presente, come segue:

- colore viola, individuate catastalmente al Fg. 82 Mapp. 243p, 387, 388p, 482p, 492, 494, per una superficie di mq 3.129.

La società Camozzi Group S.p.A. e Iveco S.p.A., contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica, cedono gratuitamente al Comune di Brescia le aree di superficie complessiva di mq 1.133, interessate dalla realizzazione delle opere, da parte della società Immobiliare B21 S.r.l., afferenti alla Qualità Aggiuntiva, così come individuate sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree che fa parte integrante della presente, come segue:

- colore azzurro, individuate catastalmente al Fg. 82 Mapp. 244, Fg. 85 Mapp. 199p per una superficie di mq 1.133.

La suddetta area è riconosciuta alla/e Società cedente/i al momento della stipula quale cessione di standard urbanistico per utilizzo per futuri interventi entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

Cessione aree fuori dall'ambito

La società Camozzi Group S.p.A. e Iveco S.p.A., contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica, cedono gratuitamente al Comune di Brescia le aree della superficie complessiva di mq 155, esterne all'ambito del piano attuativo già di fatto ad uso pubblico, quale parte di via Volturno, così come individuate sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree che fa parte integrante della presente, come segue:

- retino grigliato di colore azzurro, individuate catastalmente al Fg. 85 Mapp. 199p per una superficie di mq 155.

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 o di regolare esecuzione. 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.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato, ai soli fini inventariali, di € 10.157,44 (superficie oggetto di cessione pari a mq 4.304 x €/mq 2,36) 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 sulla differenza tra il "valore ecologico" iniziale attribuibile all'area di intervento e il "valore ecologico" post trasformazione, determinati ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A., porta alla determinazione di un bilancio ecologico positivo per 849 mq equivalenti.

Premesso che l'area è attualmente a verde permeabile, benché incolto, e il progetto prevede le seguenti aree verdi private che saranno realizzate contemporaneamente agli edifici:

1. area di verde privato, a sud dell'edificato di progetto, di 137 mq, nella quale è prevista la messa a dimora di alberi di media grandezza e arbusti di corredo; questa area sarà utilizzata come preverdissement e tutelata durante i lavori di costruzione con protezioni specifiche
2. area verde privato posizionata tra ogni villetta singola, di 2486 mq, formata da una siepe mista di specie autoctone con area a prato intorno alle villette

il soggetto attuatore si impegna a realizzare, quali opere di preverdissement, il verde pubblico lungo la nuova strada (in lato ovest, ad est dell'autolavaggio) costituita da filari di *fraxinus ornus*.

Le opere a verde dovranno essere realizzate entro due anni dalla stipula della convenzione urbanistica. Le aree al verde incolto dovranno essere mantenute pulite da vegetazione infestante fino all'avvio della realizzazione delle opere pubbliche e private.

Il soggetto attuatore si impegna a garantire l'attecchimento del verde pubblico per tre anni dall'approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione e relativa manutenzione con taglio erba per il medesimo periodo.

ART. 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente P.G.T., si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali sulle aree oggetto di cessione, così come la realizzazione di eventuale caratterizzazione e bonifica.

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 saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico del soggetto attuatore.

Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 5 interessate dalle opere di urbanizzazione

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

Poiché l'ambito del piano attuativo è interamente compreso in area di interesse archeologico, come da parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, in fase esecutiva durante le opere di scavo queste dovranno essere effettuate con assistenza archeologica in corso d'opera che opererà sotto la direzione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 88 del D. Lgs. 42 del 2004. Dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della data di inizio dei lavori e del nominativo dell'archeologo incaricato del controllo.

Le modifiche e l'adeguamento del sistema di raccolta delle acque bianche entro l'area interessata dall'intervento dovranno essere realizzati a regola d'arte adottando tutte le misure necessarie per garantire un efficace smaltimento delle acque privo di ristagni.

Le nuove unità immobiliari dovranno rispettare le disposizioni del DPCM 5.12.1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici" e l'illuminazione dovrà essere conforme alla L.R. 31/2015.

Le acque meteoriche del nuovo comparto dovranno essere gestite in conformità al Regolamento Regionale n. 7 del 2017, nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.

Durante le fasi di cantierizzazione dovranno essere considerati i seguenti aspetti:

- gestione delle terre e rocce da scavo in conformità al D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120;
- conferimento di eventuali rifiuti in conformità alla Parte IV del vigente D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- richiesta di autorizzazione in deroga ai limiti di emissione sonora per attività "temporanee" ai sensi dell'art. 6 comma 1 let. h) L. 447/1995 e art. 8 L.R. 10 agosto 2001 n. 13;
- divieto di combustione di qualsiasi rifiuto prodotto;
- contenimento della produzione e dispersione di polveri in linea con quanto previsto all'allegato V, parte V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

ART. 8 - 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 afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Tale somma è attualmente stimata in € 1.910,80 sulla base dei progetti di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione Primaria e afferenti alla Qualità Aggiuntiva previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 9 - 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. 10 - 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.

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/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e afferenti alla Qualità Aggiuntiva e al completamento delle opere di mitigazione ambientale.

ART. 11 - 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, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

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

ART. 12 - 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. € 229.296,85 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria e afferenti alla Qualità Aggiuntiva;
2. € 5.000,00 a garanzia dell'attecchimento del verde pubblico lungo la nuova strada (in lato ovest, ad est dell'autolavaggio) costituita da filari di *fraxinus ornus*;
3. € 20.000,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo lordo stimato delle stesse maggiorato del 20% e sarà esattamente definito, ed eventualmente congruato 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/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere afferenti alla qualità aggiuntiva (anche per stralci funzionali), salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate;
- Fidejussione n. 2: dopo tre anni dall'approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione relativo alle opere di verde pubblico;
- Fidejussione n. 3: dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

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, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e

stragiudiziale, anche in aggiunta al diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno e consente altresì - rimossa ogni riserva - l'esecuzione degli interventi direttamente da parte del Comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla Parte attuatrice ed il Comune potrà disporne liberamente.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

La garanzia è prestata, altresì, con rinuncia espressa ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

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

ART. 13 - 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 inadempimento 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. 14 - 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. 15 - 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. 16 - 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. 17 - 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. 18 - 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
- 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:

- Tavola A - Regime delle aree
- Tavola B - Regime delle Opere