

* * * * *

SCHEMA MODIFICATIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN
DATA 28.7.2016 REP. 69051 RACC. 35681, NOTAIO GARIONI RELATIVA
AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE N. 509 "VALORIZZAZIONE DELLE CAVE
FAUSTINI", IN VIA BOSE S.N.C. PER LA RETTIFICA DEI CONFINI TRA
UMI 1 E UMI 2 MEDIANTE PERMUTA DI AREE

PROPRIETÀ: SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE

* * * * *

FRA

COMUNE DI BRESCIA, con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1,
codice fiscale 00761890177

E

SOCIETÀ SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE, con sede legale in Parigi, Rue
de Naples n. 36, codice fiscale 12362800968

PREMESSO

- che la società SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE è piena e unica proprietaria delle unità immobiliari site in Brescia, via Bose, identificate al Catasto Terreni al foglio 279, particella 59, sub 3, della superficie complessiva di mq 32.430;
- che il Comune di Brescia è pieno e unico proprietario delle unità immobiliari site in Brescia, via Bose, identificate al Catasto Terreni al foglio 279, particella 60 della superficie complessiva di mq 17.115;
- che nel P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii., le aree sopra individuate risultano comprese nel Piano Attuativo vigente n. 509 "Valorizzazione Cave Faustini" e, in particolare, quelle private nella Unità Minima di Intervento UMI 2, mentre l'area di proprietà comunale nella Unità Minima di Intervento UMI 1;
- che il Piano Attuativo, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 102 del 26.6.2015, prevedeva la riqualificazione urbanistica, in seguito alla dismissione delle attività di cava, negli ambiti ATEg20 e ATEg23 del Piano Cave Provinciale, attuata per quattro sotto-comparti o unità minime di intervento;
- che in data 28.7.2016, è stata stipulata tra il Comune di Brescia e la società Profacta S.p.A. una convenzione urbanistica Rep. n. 69051 e Racc. n. 35681, a rogito del notaio Aldo Garioni, successivamente modificata con atto stipulato in data 18.10.2019, a rogito del notaio Francesco Lesandrelli, Rep. n. 113240 e Racc. n. 41234, con la quale l'UMI 2, con accesso da via Bose, era costituita dagli immobili attualmente identificati al Catasto NCT foglio 279, mappali 59 e 80, con assegnazione di 12.000 mq di SLP con destinazione a servizi socio-assistenziali per anziani (RSA);
- che con la medesima convenzione, il lottizzante si impegnavo a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di edilizia privata all'interno delle UMI 2, 3A e 3B, e opere in conto Qualità Aggiuntiva consistenti in opere a verde e percorsi ciclopeditoni per la realizzazione di un parco pubblico su aree in cessione, coincidenti con l'UMI 1, in parte consistenti nei laghi di cava risultanti dalla dismessa attività produttiva e che tali opere sono state completamente realizzate e collaudate;
- che tra le aree cedute dai lottizzanti all'Amministrazione comunale nell'ambito del piano, figura anche quella contraddistinta al catasto al foglio 279, mappale 60, che costituisce ingresso su via

Bose e percorso di collegamento al lago delle Bose, nel Parco pubblico delle Cave di Buffalora;

- che la trasformazione urbanistica dell'UMI 2 del PAv 509 è stata attivata in data 10.5.2018 dalla società ZAFFIRO SVILUPPO S.R.L., in qualità di promissaria acquirente delle aree, a seguito di istanza di permesso di costruire n. 90065/2018, il cui rilascio era subordinato all'asservimento all'uso pubblico del percorso ciclopeditonale che completa il perimetro del lago delle Bose in lato nord-est, realizzato secondo le modalità previste dalla convenzione del 28.7.2016;
- che con atto stipulato in data 18.10.2019, notaio Lesandrelli, Rep. n. 113.241 e Racc. n. 41.235, l'area identificata al Catasto NCT al foglio 279, mappale 80, coincidente con il percorso sopracitato, è stata asservita ad uso pubblico, con obbligo di apertura al pubblico perenne, in continuità con il percorso comunale di sponda;
- che con la Convenzione del 2016 è stata ceduta al Comune di Brescia, oltre al corridoio di accesso al Lago delle Bose, anche la fascia di terreno lungo il margine ovest di via Bose in corrispondenza dell'accesso al Parco, identificati catastalmente al foglio 279 mappale 60;
- che nel corso dei lavori di realizzazione di una struttura socio-assistenziale assentiti con Permesso di Costruire di cui alla PE n. 90065/2018, la realizzazione delle sistemazioni esterne alla struttura ha coinvolto la sopracitata area comunale, che attualmente risulta occupata dal percorso carrabile e pedonale di accesso alla RSA e da un armadio contatori delle utenze della struttura;
- che, nel frattempo, con atto stipulato in data 12.12.2019, a rogito del notaio Fabio Gaspare Pantè, Rep. n. 28.250 e Racc. n. 15.810, la proprietà degli immobili sopra indicati è stata trasferita alla società ZAFFIRO COSTRUZIONI S.R.L. e, successivamente, con atto stipulato in data 28.10.2022, a rogito del medesimo notaio, Rep. n. 35.851 e Racc. n. 20.327, quest'ultima ha venduto i suddetti immobili alla società SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE;
- che, pertanto, la società SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE, attuale proprietaria, ha presentato in data 28.3.2024 un'istanza, annotata al n. 105269 P.G. e integrata da ultimo con nota P.G. n. 183401 del 26.5.2025, per la ridefinizione dei confini tra le aree di sua proprietà e le aree confinanti di proprietà comunale;
- che per la ridefinizione dei confini tra lotto privato e lotto comunale è necessario procedere con la retrocessione dell'area pubblica interessata dalla presenza dei manufatti di competenza privata, in permuta con area di pari superficie del giardino della RSA, adiacente al confine con il parco pubblico;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. XXX del XX.X.XXXX, ha assentito la rettifica dei confini delle aree private e comunali in premessa indicate e approvato lo schema della presente convenzione urbanistica modificativa della convenzione del 28.7.2016 per la sola parte relativa alle aree oggetto di cessione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra il COMUNE DI BRESCIA e la società SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE, di seguito denominata Proprietà, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

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

ART. 2 - CESSIONE DI AREE IN PERMUTA *(modifica dell'art. 5 della Convenzione 2016)*

Retrocessione di area

Il COMUNE DI BRESCIA retrocede in permuta alla società SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE, che acquista la piena proprietà, l'area della superficie complessiva di mq 122,70, su cui insiste un manufatto destinato ad armadio contatori per utenze private, individuata con colore verde sull'elaborato grafico "Individuazione area in permuta", allegato parte integrante e sostanziale della presente convenzione e identificata al Catasto Terreni al Foglio 279 NCT mappale 60parte.

Cessione di area

La società SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE trasferisce in permuta al COMUNE DI BRESCIA, che acquista la piena proprietà, l'area della superficie complessiva di mq 122,70, attualmente destinata a giardino privato, individuata con colore rosso sull'elaborato grafico "Individuazione area in permuta" e identificata al Catasto Terreni al Foglio 279 NCT mappale 59parte.

L'area sarà ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti e usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

L'area risulta conforme, per quanto riguarda la matrice suolo, alle caratteristiche richieste per la destinazione prevista a verde pubblico, in quanto le indagini ambientali, realizzate ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.G.T. in considerazione del precedente uso produttivo delle aree nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo edilizio (PE 90065/2018) per la realizzazione della RSA, hanno verificato la conformità dei suoli ai valori limite rappresentati dalla Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) di cui alla Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., come riportato nella relazione conclusiva, a firma del dott. Federico Pellizzari e del dott. Marco Alcorini, del piano di caratterizzazione condotto da New Consult Ambiente S.r.l., agli atti del Comune di Brescia (PG 225793 del 28.11.2018).

Modalità finanziarie

Le parti dichiarano che non è stato pattuito alcun corrispettivo in quanto trattasi di aree di pari consistenza e destinazione urbanistica, con equivalente valore di mercato.

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato, ai soli fini inventariali, di € 283,44 (superficie oggetto di cessione pari a mq 122,70 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.

Saranno a carico della società SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di permuta, oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime.

ART. 3 - RINVIO ALLA CONVENZIONE DEL 28.7.2016

Per quanto non espressamente modificato dalla presente convenzione, si fa rinvio a tutte le clausole della convenzione urbanistica stipulata in data 28.7.2016 rep. n. 69051 e racc. n. 35681, notaio Garioni, e successivi atti modificativi/integrativi stipulati.

[ART. 4 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ

La Proprietà, dovrà presentare, prima della stipula della presente convenzione, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (persone fisiche ovvero amministratori e legali rappresentanti delle società) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale.

ART. 5 - TERMINE PER LA STIPULA DELL'ATTO

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente schema di convenzione.】

ART. 6 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana nell'ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n. 1 - dato di contatto protocollogenerale@pec.comune.brescia.it
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- Il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la 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 "Individuazione area in permuta"