

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 166 - 13.3.2018

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Adozione, con prescrizioni, del piano attuativo, conforme al PGT, di aree site in via Riccobelli di proprietà Giustacchini Davide e Baresi Attilia.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Riccobelli e via Val Giudicarie, della superficie complessiva di circa mq 16.605, così identificate: foglio 48 NCT mappali 14, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71;
- che il sig. Giustacchini Davide ha sottoscritto una scrittura privata riguardante la promessa di cessione a suo favore dell'area identificata al foglio 48 NCT mapp. 34 parte, ora mapp. 73;
- che i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno presentato in data 18.6.2014 P.G. n. 71321 istanza di approvazione di un piano attuativo per l'area sopra descritta;
- che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
 - vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)";
 - fascia di rispetto (10 metri) del Reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua pubblico (vaso Garzetta) sui lati est e sud del comparto;
 - "classe di sensibilità paesaggistica 4_ Elevata" nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica;
- che la proposta di intervento era stata preventivamente sottoposta con esito favorevole alla procedura di valutazione prevista dall'art. 36 delle N.T.A.;

Ritenuto di precisare quanto di seguito riportato:

ITER Proposta Precedente

- in data 18.8.2014, con nota P.G. n. 94952, il tecnico istruttore del Comune informava la Proprietà di alcune criticità inerenti al contenuto della proposta, chiedeva l'approfondimento di tali aspetti e comunicava che l'istanza sarebbe stata sottoposta alla Soprintendenza per il parere di competenza ai sensi dell'art. 16 comma 3 L. 1150/42, essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- la Soprintendenza esprimeva parere sfavorevole con atto del 12.11.2014 P.G. n. 132534 e il tecnico istruttore del Comune chiedeva conseguentemente alla Proprietà, in data 12.1.2015, con nota P.G. n. 3509 di produrre le controdeduzioni ovvero le integrazioni richieste in detto parere;
- il tecnico di parte trasmetteva successivamente la nota, P.G. n. 46207 in data 10.4.2015, nella quale, pur contestando il contenuto del parere sfavorevole della Soprintendenza, accoglieva l'invito ad approfondire i temi condivisi con gli uffici nel corso di incontri tecnici ed allegava una nuova relazione paesaggistica corredata da tavola planivolumetrica;
- in data 7.5.2015 gli esperti in materia di tutela paesistico ambientale esprimevano il giudizio di impatto paesistico sul progetto, suggerendo alcune attenzioni in funzione di mitigazione degli impatti;
- in data 9.6.2015, con nota P.G. n. 76300, il tecnico della Proprietà depositava i documenti richiesti a completamento del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione allegato al piano attuativo, in particolare consegnava relazione idraulica, sezioni di progetto e profili altimetrici;
- in data 20.7.2015, con nota P.G. n. 97847, il tecnico consegnava gli elaborati relativi al progetto definitivo esecutivo delle opere di urbanizzazione e successivamente, lo schema di convenzione urbanistica da approvare unitamente al piano attuativo;
- questo Organo ha ritenuto di non adottare il piano sulla scorta della documentazione sopra indicata e ha chiesto alcuni approfondimenti tecnici inerenti, in particolare, alla sicurezza idraulica del sito;
- gli uffici depositavano una relazione tecnica integrativa, datata 19.2.2016, dalla quale emergeva non solo che l'area del PA non era immune in sé dai rischi di esondazione rilevati anche dal tecnico di parte, come

attestato dalla relazione idraulica sopra citata, ma secondo il medesimo tecnico nella nota di precisazione sopra richiamata doc. 13, *"l'intervento di sopralzo arginale, possibile soluzione per la mitigazione locale del rischio, trasferisce la sollecitazione idraulica a valle. In una situazione di piena, l'acqua che oggi può disperdersi nel terreno incolto prosegue e, nel caso specifico, raggiunge il nodo idraulico complesso, costituito dall'intersezione tra Vaso Garzetta di Costalunga ed il Vaso Celato. In questo nodo il sistema idraulico ha un grado di sicurezza inferiore sia per la minor capacità di trasporto del Vaso Garzetta sia per le incertezze dovute alle possibili situazioni di rigurgito in caso di eventi di piena sincrona del Vaso Celato"*;

- la relazione tecnica integrativa concludeva pertanto che *"le priorità in termini di opere idrauliche da eseguire per la messa in sicurezza del bacino del Vaso Garzetta di Costalunga previste nel progetto definitivo 2012 (e poi inserite nella proposta di PA) sono state indicate sulla scorta di un presupposto, quale la situazione di campo incolto dell'area di via Riccobelli, in tesi idoneo a ricevere l'esondazione delle acque a salvaguardia delle porzioni più a valle, che non corrisponde alla reale condizione giuridica di edificabilità dell'area prevista sin dell'approvazione del PGT a marzo 2012"*;
- alla luce di quanto sopra, con propria deliberazione n. 78 del 23.2.2016, l'adozione del piano attuativo veniva subordinata ad una verifica di compatibilità idraulica dell'intervento, a mezzo di approfondimenti istruttori relativi sia alle corrette previsioni dei tempi di ritorno di piena e delle conseguenze in termini di allagamento dell'area sia alla eventuale ridefinizione delle priorità in termini di opere di sistemazione idraulica, alla luce anche del principio di non aggravamento delle condizioni di rischio tanto dell'area stessa quanto delle aree circostanti;

Intervento sostitutivo della Regione e del Commissario ad Acta

- Regione Lombardia, ricevuta dalla Proprietà l'istanza per l'esercizio dei poteri sostitutivi regionali previsti dall'art. 5 comma 7 della L.R. 31/2014, con pec del 19.2.2016 P.G. n. 27351 invitava il Comune a concludere il procedimento di adozione del piano attuativo con un provvedimento espresso, a pena della nomina di un commissario ad acta;

- il Responsabile del Settore Urbanistica riscontrava in data 25.2.2016 P.G. n. 31101 la diffida, comunicando che la Giunta aveva rinviato l'adozione del piano attuativo per supplemento istruttorio dovuto al riscontro di criticità di carattere idraulico, dando contestualmente mandato per l'affidamento di un incarico professionale per la realizzazione dello studio idraulico necessario;
- con nota del 15.3.2016 P.G. n. 42444 la Regione comunicava che con DGR n. 4930 del 14.3.2016 era stato nominato il Commissario ad acta per assumere in via sostitutiva tutti gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione in senso positivo o negativo del procedimento di adozione del piano attuativo e che dalla data della comunicazione il Comune perdeva la potestà di provvedere in ordine al procedimento;
- il Commissario ad acta, con decreto del 4.5.2016, P.G. n. 71745 si determinava per il rigetto dell'istanza di piano attuativo e il decreto era comunicato alla Proprietà con pec del 13.5.2016 P.G. n. 76683;
- il medesimo Commissario, nella nota al Sindaco in data 6.5.2016, P.G. n. 71784, sottolineava l'impedimento tecnico all'adozione del piano attuativo e le implicazioni idrogeologiche e ambientali ad esso connaturate, affinché si procedesse all'adeguamento della pianificazione generale, tenuto conto della concreta situazione emersa e delle norme imperative di settore applicabili;
- in data 14.4.2016, con determinazione dirigenziale n. 997, il Responsabile del Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico affidava all'ing. Giuseppe Rossi un incarico professionale per l'indagine relativa alla criticità di carattere idraulico riguardante il bacino del fiume Celato e suoi affluenti (torrente Garzetta di Costalunga e Colo Val Bottesa), al fine di una definizione completa delle caratteristiche idrauliche del bacino, della valutazione delle problematiche che i fenomeni di piena e di trasporto solido di detriti possono determinare sulle aree comprese nel bacino e della definizione e quantificazione degli interventi da porre in atto per la messa in sicurezza delle sopraccitate aree, con particolare riferimento all'area di spaglio già ipotizzata nello studio dell'ing. Paolo Pezzagno, posta tra Via della Garzetta e Via Val di Fassa;
- l'ing. Rossi trasmetteva la propria relazione al Settore Verde, Parchi e reticolo idrico in data 16.9.2016;
- i sigg.ri Giustacchini-Baresi in data 22.6.2016 presentavano ricorso al TAR n. 747/2016 contro il decreto di rigetto del Commissario ad acta;

- con propria deliberazione n. 687 del 15.11.2016 si autorizzava la costituzione in giudizio per resistere alla domanda dei ricorrenti;
- con propria deliberazione n. 763 del 6 dicembre 2016 è stato avviato il procedimento di "Adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale", disponendo in via transitoria che "gli interventi edilizi proposti nelle aree per le quali sono state riscontrate criticità idrauliche di livello locale dovranno essere corredati da elaborati tecnici di approfondimento che, sulla scorta delle condizioni di pericolosità riscontrate negli studi già effettuati, effettuino la valutazione del rischio e la conseguente verifica della fattibilità delle relative proposte";

ITER nuova proposta di piano attuativo

- con nota del 6.3.2017 P.G. n. 41874, i proprietari, pur senza fare acquiescenza ai provvedimenti impugnati al TAR, sottoponevano al Comune una proposta di modifica del piano attuativo, anche al fine di superare il contenzioso in essere;
- l'Amministrazione comunale, con nota del 13.4.2017 P.G. n. 64784, manifestava la propria disponibilità ad esaminare la nuova proposta, purché fossero risolte le problematiche evidenziate dal Commissario ad acta e quelle di natura idrogeologica emerse nello studio dell'ing. Rossi del 2016;
- i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno, quindi, presentato in data 25.7.2017 una nuova istanza P.G. n. 125573 volta ad ottenere l'approvazione della proposta di piano attuativo conforme al PGT delle aree sopra indicate, che prevede una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 3.268 suddivisa in 8 lotti residenziali;
- in data 18.8.2017 P.G. n. 140082 del 21.8.2017 è stato chiesto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia ai sensi dell'art. 16 c. 3 della legge 1150/1942;
- in data 28.8.2017 P.G. n. 144105 è stato richiesto al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico un parere circa la "Relazione di invarianza idraulica" presentata a corredo della proposta di piano attuativo;
- in data 27.9.2017 P.G. n. 163317 sono state richieste ai proponenti alcune integrazioni documentali;

- in data 5.10.2017 P.G. n. 169076 il competente Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico ha comunicato, tra l'altro, la necessità di acquisire ulteriori approfondimenti, in particolare il progetto di compatibilità idraulica;
- in data 17.10.2017 P.G. n. 177864 del 18.10.2017 è stata inviata la richiesta di parere alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Lombardia;
- la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia ha espresso in data 8.11.2017 Prot. 18089 Min. e P.G. Comune 192508, parere ai sensi dell'art. 16 c. 3 della legge 1150/1942 e sul tema archeologico, rilevando quanto segue:
 - è necessario incrementare la vegetazione sia all'interno del parcheggio pubblico sia lungo la strada di penetrazione e mantenere le specie arboree autoctone;
 - il volume presente in testata (lotto 1) occlude il cono visivo di ingresso del lotto e impedisce la visuale verso i giardini interni; si suggerisce di mantenere gli allineamenti con gli altri edifici;
 - si chiede di valutare soluzioni meno impattanti per il progetto di sistemazione del vaso Garzetta;
 - la compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata all'effettuazione di accertamenti archeologici preventivi;
- nella seduta del 15.11.2017 la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole, condividendo il suddetto parere della Soprintendenza;
- in data 30.11.2017, con P.G. n. 207214, i proponenti hanno presentato alcuni elaborati sostituitivi della proposta originaria variando le aree permeabili, il bilancio ecologico ed integrando la relazione di Invarianza idraulica;
- a seguito della presentazione di nuovi elaborati è stato richiesto, con P.G. n. 212196 del 7.12.2017, al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico un nuovo parere di competenza;
- in data 23.1.2018 P.G. n. 15326 il Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico ha espresso un parere negativo circa l'individuazione di una vasca di accumulo all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua ed ha fornito alcune indicazioni tecniche circa le condizioni idrauliche da rispettare nelle fasi di realizzazione dell'intervento;

- successivamente a tale parere, in data 31.1.2018 P.G. n. 22067, l'ing. Rossi, in qualità di tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale degli studi connessi alla variante idrogeologica, ha depositato lo studio di approfondimento idraulico relativo all'ambito "Garzetta di Costalunga (c.d. Studio Rossi 2018)", il quale ha definito, per le aree interessate dal piano attuativo, la presenza di zone esondabili con livello di pericolosità differenziato (H1 - pericolosità moderata, H3 - pericolosità elevata);
- con l'imminente adozione della variante idrogeologica, tali zone saranno riconducibili alla zone Em e Eb di cui all'art. 9 delle NTA del PAI e pertanto tale disciplina costituisce fin da ora riferimento istruttorio per l'applicazione della deliberazione n. 763/2016, laddove si prevede che l'edificabilità sia subordinata alla verifica di compatibilità idraulica dell'intervento privato in base alle disposizioni della normativa tecnica della variante idrogeologica che ha recepito le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'ing. Rossi 2018;
- in data 8.2.2018 P.G. n. 29116 sono stati trasmessi ai proponenti, per le loro osservazioni, sia il parere del Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico sia l'indicazione delle prescrizioni tecniche al cui rispetto sarebbe stata condizionata l'adozione del piano attuativo aggiornate alle conclusioni dello Studio Rossi 2018 ed alla normativa tecnica sopra richiamata;
- tali prescrizioni sono le seguenti:
 - a) per entrambi gli ambiti classificati H1 e H3 ed in generale per tutti gli interventi previsti nella proposta di Piano attuativo dovrà applicarsi quanto disposto dall' art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904;
 - b) per l'area classificata H1 gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del permesso di costruire. Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dalle opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 senza aggravio per le aree circostanti.

In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del permesso di costruire, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire

valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;

- c) per l'area classificata H3 gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta. In particolare, l'intervento privato è condizionato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa. Questo ultimo dovrà determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica in corso di adozione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà subordinato al collaudo delle opere di cui sopra. Lo studio di invarianza idraulica a corredo del permesso di costruire dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;
 - d) poiché i permessi di costruire per l'edificazione nelle zone classificate H1 e H3 sono subordinati alla risoluzione delle criticità idrauliche (come dettagliate ai precedenti punti b e c del paragrafo 9.2) si precisa che, qualora in fase di procedura di VAS relativa all'approvazione della variante idrogeologica al PGT, avviata con deliberazione della Giunta comunale n. 763 del 6.12.2016, o eventualmente a seguito dell'accoglimento di osservazioni successive all'adozione dovesse mutare il quadro delle pericolosità ivi rappresentato, le condizioni sopra richiamate per il rilascio dei permessi di costruire saranno riferite alle zone classificate H1 e H3 come eventualmente modificate e/o al livello di pericolosità come eventualmente rideterminato; in tal caso si provvederà anche all'adeguamento dell'allegata convenzione;
- in data 23.2.2018 P.G. n. 37829 è stato trasmesso alla Proprietà anche lo schema di convenzione da adottare, che riporta le prescrizioni sopra riassunte e gli impegni delle parti;
 - in data 27.2.2018, con nota P.G. n. 39871, la Proprietà ha condiviso sostanzialmente i contenuti dello schema, con la proposta di alcune modifiche, che si è ritenuto di accogliere, non attinenti nella sostanza alle sopra citate prescrizioni;

Visto il parere espresso dal Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico del 5.3.2018 P.G. n. 44214, il quale condivide il contenuto delle prescrizioni contenute nello schema di convenzione, ritenendole coerenti con le osserva-

zioni formulate dal medesimo Settore nel precedente parere del 23.1.2018;

Ritenuto di condividere la richiesta, formulata nel sopra citato parere, di precisazione del testo della prescrizione di cui all'art. 9.2 lett. b) dello schema di convenzione, che dunque sarà formulata nel modo seguente: "b) per l'area classificata H1 gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del PdC. Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dagli interventi edilizi e dalle relative opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 senza aggravio per le aree circostanti. In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;

Dato atto:

- che le opere di urbanizzazione previste nell'allegata convenzione coinvolgono anche le aree identificate al foglio 48 NCT mapp. 55 e 56 di proprietà comunale e al foglio 48 NCT mapp. 61 e 33 parte di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione;
- che con note P.G. n.219569 e n. 219589 del 20.12.2017 è stata dato avviso di avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del piano attuativo e all'acquisizione delle aree di proprietà di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 9.2.2016, inquadra l'area in oggetto quale PAV 502, per la cui disciplina, compresa l'edificabilità assegnata pari a mq. 3.268,80 di slp e lo schema insediativo, si fa rinvio al Documento di Piano del PGT 2012, Progetto di Trasformazione Costalunga 1 - Unità di intervento F1, per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- che, trattandosi di Ambito residenziale del Documento di Piano 2012, la proposta è analoga a quella già sottoposta con esito favorevole alla procedura di valutazione prevista dall'art. 36 delle NTA 2012;

Contenuti convenzione

Lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il cui valore è stimato in € 220.558,27 ed è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria il cui valore, stimato in € 145.923,80 è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria;
- la determinazione dell'importo di € 291.433,70 da versare a titolo di qualità aggiuntiva - art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012;
- la realizzazione, in luogo del versamento dell'importo afferente alla Qualità Aggiuntiva di opere di urbanizzazione il cui valore è stimato in € 270.300,00 e il versamento della differenza qualora in sede di presentazione di progetto definitivo/esecutivo delle opere, l'importo delle stesse fosse inferiore all'importo della Qualità Aggiuntiva;
- la cessione al Comune dell'area della superficie di mq. 5.095,46 del valore di € 11.887,82;
- il versamento di € 300.000,00 quale contributo straordinario offerto in sede di bando ex art. 36 del PGT 2012 e destinato alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal Comune lungo il corso del Vaso Garzetta comprensivo dell'importo di € 83.394,78 a titolo di Compensazione Ecologica degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti e da versare secondo le modalità previste dall'art 6.1 dello schema di convenzione;
- il versamento della somma di € 6.367,82 quale rimborso spese a favore del Comune, ai sensi della deliberazione G.C. n. 36 del 12.1.2005 che sarà accertato a seguito dell'avvenuto versamento della somma;
- la presentazione di garanzie mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa per gli obblighi assunti come previsti dall'art 15 dello schema;

Prescrizioni particolari ed idrauliche

Ritenuto, per tutto quanto riassunto in premessa, che sotto il profilo idraulico il piano attuativo debba rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art. 9 dello schema di convenzione come integrato a seguito della preci-

sazione richiesta nel parere del Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico del 5.3.2018 P.G. n. 44214:

- a) per entrambi gli ambiti classificati H1 e H3 ed in generale per tutti gli interventi previsti nella proposta di piano attuativo dovrà applicarsi quanto disposto dall' art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904;
- b) per l'area classificata H1 gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del permesso di costruire. Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dagli interventi edilizi e dalle relative opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 senza aggravio per le aree circostanti.
In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del permesso di costruire, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;
- c) per l'area classificata H3 gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta. In particolare, l'intervento privato è condizionato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa. Questo ultimo dovrà determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica in adozione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà subordinato al collaudo delle opere di cui sopra. Lo studio di invarianza idraulica a corredo del permesso di costruire dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;
- d) poiché i permessi di costruire per l'edificazione nelle zone classificate H1 e H3 sono subordinati alla risoluzione delle criticità idrauliche (come dettagliate ai precedenti punti b e c del paragrafo 9.2) si precisa che, qualora in fase di procedura di VAS relativa all'approvazione della variante idrogeologica al PGT avviata con deliberazione della Giunta comunale n. 763 del 6.12.2016 o eventualmente a seguito dell'accoglimento di osservazioni successive all'adozione dovesse mutare il quadro delle pericolosità ivi rappresentato, le condizioni sopra richiamate

per il rilascio dei permessi di costruire saranno riferite alle zone classificate H1 e H3 come eventualmente modificate e/o al livello di pericolosità come eventualmente rideterminato; in tal caso si provvederà anche all'adeguamento della convenzione;

Ritenuto, altresì, di prevedere che il Comune si impegni, alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione e salve le proroghe concordate con i proponenti, delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi nella zona classificata H3 (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa alle condizioni dettagliatamente indicate dall'art 9.3 dello schema di convenzione e alla conseguente rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica del sito con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa;

Riscontrato che, a tal fine, il Comune:

- con note P.G. n. 46227 del 16.3.2017 ha avviato il procedimento di acquisizione dell'area di spaglio di Costalunga, necessaria per la realizzazione del bacino di laminazione di cui sopra, inteso all'apposizione di servitù coattiva/acquisizione ai sensi degli artt. 11 del DPR 327/2001 e dell'art. 7 della L. 241/90 e s.m.i;
- tale acquisizione sarà prevista nella convenzione relativa alla variante del piano particolareggiato del Comparto Milano, in istruttoria e di prossima adozione;
- nel bilancio previsionale 2018, il Comune ha stanziato le somme necessarie al conferimento dell'incarico per la progettazione esecutiva dell'opera di cui sopra;

Rilevato inoltre:

- che la Commissione paesaggio nella seduta del 15.11.2017 ha acquisito e recepito il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici con nota dell'8.11.2017 Prot. 18089 Min. e P.G. Comune 192508;
- che per tale motivo sono previste delle prescrizioni particolari dettagliate nell'art. 8 dello schema di convenzione alle quali la Proprietà dovrà attenersi in occasione della presentazione dei permessi di costruire ovvero dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'articolo 49 del Testo unico delle leggi

sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. , poiché sono previste:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, il cui valore, stimato in € 220.558,27 è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, il cui valore, stimato in € 145.923,80 è riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria;
- la determinazione dell'importo di € 291.433,70 da versare a titolo di qualità aggiuntiva - art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012;
- la realizzazione, in luogo del versamento dell'importo afferente alla qualità aggiuntiva di opere di urbanizzazione il cui valore è stimato in € 270.300,00 e il versamento della differenza qualora in sede di presentazione di progetto definitivo/esecutivo delle opere, l'importo delle stesse fosse inferiore all'importo della Qualità Aggiuntiva;
- la cessione al Comune dell'area della superficie di mq. 5.095,46 del valore di € 11.887,82;
- il versamento di € 300.000,00 quale contributo straordinario offerto in sede di bando ex art. 36 del PGT 2012 e destinato alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal Comune lungo il corso del Vaso Garzetta comprensivo dell'importo di € 83.394,78 a titolo di Compensazione Ecologica degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti;
- il versamento della somma di € 6.367,82 quale rimborso spese a favore del Comune, ai sensi della deliberazione G.C. n. 36 del 12.1.2005 che sarà accertato a seguito dell'avvenuto versamento della somma;

Vista la relazione tecnica d'ufficio allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Visto lo schema di convenzione con i suoi allegati A -B- D, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Visto il parere del Settore verde, parchi e reticolo idrico in data 5.3.2018 P.G. 44214 sulla bozza di convenzione e sulle relative prescrizioni;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 22.2.2018 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in da-

ta 1.3.2018 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

a) di adottare, ai sensi dell'art 14, comma 1, della L.R. 12/05 e s.m.i., per le motivazioni e con le prescrizioni tutte indicate al paragrafo Prescrizioni particolari ed idrauliche di cui in premessa, il piano attuativo, conforme al PGT vigente, relativo ad aree site in via Riccobelli di proprietà Giustacchini Davide e Baresi Attilia, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:

- relazione tecnica
- schema di convenzione e suoi allegati :
 - all. A _ opere di urbanizzazione
 - all. B _ aree di cessione
 - all. D _ bilancio ecologico, progetto superfici permeabili ed impermeabili, compensazione

Elaborati costituenti il PA:

- Relazione generale e bilancio ecologico
- Tav. 01 Estratti cartografici
- Tav. 02 Stato di fatto: rilievo piano altimetrico
- Tav. 03 Planivolumetrico
- Tav. 04 Regime urbanistico delle aree
- Tav. 05 Destinazione funzionale
- Tav. 06 Progetto di suolo
- Tav. 07 Standard urbanistico
- Tav. 08 Opere di urbanizzazione
- Tav. 09 Regime delle aree
- Tav. OU01 Planimetria reti: acque bianche, acque nere
- Tav. OU02 Planimetria reti: energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia

- Tav. OU03 Planimetria reti: acquedotto, teleriscaldamento
 - Tav. OU04 Profili altimetrici di rilievo e di progetto
- b) di prevedere che il Comune si impegni, in conformità al punto 9.3 dello schema di convenzione, alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione, delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi nella zona classificata H3 (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa alle condizioni dettagliatamente indicate dall'art 9.3 dello schema di convenzione e alla conseguente rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica del sito con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa;
- c) di dare atto che con la stipula della convenzione, di cui al piano attuativo in adozione, si intende verificata la condizione di cui al punto c della nota in data 6. 3.2017 P.G. n. 41874, su citata, e che pertanto la Proprietà rinuncerà, a spese compensate, al contenzioso pendente davanti al TAR Brescia RG 747/2016 e/o agli effetti della sentenza che sarà eventualmente pronunciata sul ricorso stesso nonché alle domande di risarcimento del danno formulate con lettera in data 11.1.2017 P.G. n. 4587;
- d) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3, della LR 12/05 e s.m.i, presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on-line;
- e) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione Trasparente;
- f) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

g) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA RICCOBEL- LI DI PROPRIETA' GIUSTACCHINI DAVIDE E BARESI ATTILIA

FRA

PROPRIETA'

GIUSTACCHINI DAVIDE E BARESI ATTILIA

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Riccobelli e via Val Giudicarie, della superficie complessiva di circa mq 16.605, così identificate: foglio 48 NCT mappali 14, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71;
- Che il sigg. Giustacchini Davide ha sottoscritto una scrittura privata riguardante la promessa di cessione a suo favore dell'area identificata al foglio 48 NCT mapp. 34parte, ora mapp. 73;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, inquadra l'area in oggetto quale PAV 502 per la cui disciplina si fa rinvio al Documento di Piano del PGT 2012, Progetto di Trasformazione Costalunga 1 – Unità di intervento F1, per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e per quanto attiene alla edificabilità assegnata pari a mq. 3.268,80 di slp e allo schema insediativo il riferimento è ai contenuti del PGT 2012;
- Che Trattandosi di Ambito residenziale del Documento di Piano 2012 si dà atto che la proposta è analoga a quella sottoposta con esito favorevole alla procedura di valutazione prevista dall'art. 36 delle NTA 2012;
- Che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)“.
 - i lati est e sud del comparto sono interessati da una fascia di rispetto (10 metri) del Reticolo idrico minore per la presenza di un corso d’acqua pubblico (vaso Garzetta);
 - nell’ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l’isolato si colloca in “classe di sensibilità paesaggistica 4_ Elevata“;
- Che i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno presentato in data 25.07.2017 un’istanza P.G. n. 125573 volta ad ottenere l’approvazione della Proposta di Piano Attuativo conforme al PGT delle aree sopra indicate, che prevede una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 3.268 suddivisa in 8 lotti residenziali;
 - Che in data 18/08/2017 – protocollo P.G. 140082 del 21.08.2017 - è stato chiesto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia ai sensi dell’art. 16 c. 3 della legge 1150/1942.
 - Che in data 28/08/2017 P.G. n. 144105 è stato richiesto al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico un parere circa la “ Relazione di invarianza idraulica “ presentata a corredo della proposta di PA;
 - In data 27/09/2017 P.G. 163317 sono state richieste ai proponenti alcune integrazioni documentali;.
 - In data 05/10/2017 P.G. 169076 il competente Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico ha comunicato, tra l’altro, la necessità di acquisire ulteriori approfondimenti, in particolare il progetto di compatibilità idraulica;
 - Che in data 17/10/2017 – protocollo P.G. 177864 del 18.10.2017 - è stata inviata la richiesta di parere alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Lombardia;
 - Che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia ha espresso in data 8.11.2017 prot. n. 18089 parere ai sensi dell’art. 16 c. 3 della legge 1150/1942 e sul tema archeologico rilevando quanto segue:
 - L’incremento della vegetazione sia all’interno del parcheggio pubblico sia lungo la strada di penetrazione ed il mantenimento delle specie arboree autoctone;
 - Il volume presente in testata (lotto 1) occlude il cono visivo di ingresso del lotto e impedisce la visuale verso i giardini interni; si suggerisce di mantenere gli allineamenti con gli altri edifici;
 - Si chiede di valutare soluzioni meno impattanti per il progetto di sistemazione del vaso Garzetta;

- La compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata alla effettuazione di accertamenti archeologici preventivi.
- Che nella seduta del 15/11/2017 la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole condividendo il suddetto parere della Soprintendenza;
- Che in data 30 novembre con PG 207214 i proponenti hanno presentato alcuni elaborati sostitutivi della proposta originaria variando le aree permeabili, il bilancio ecologico ed integrando la relazione di Invarianza idraulica;
- Che a seguito della presentazione di nuovi elaborati è stato richiesto, con PG. 212196 del 7.12.2017, al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico un nuovo parere di competenza;
- Che in data 23/01/2018 P.G. 15326 il Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico ha espresso un parere negativo circa l'individuazione di una vasca di accumulo all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua fornendo alcune indicazioni circa le condizioni idrauliche da rispettare nelle fasi di realizzazione dell'intervento;
- Che in data 8.02.2018 – P.G. 29116 del 9.02.2018 è stato trasmesso ai proponenti il parere del Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico unitamente ad una proposta di condivisione dei contenuti della convenzione urbanistica;
- Che in data 23.02.2018 PG 37829 è stato trasmesso ufficialmente lo schema di convenzione da adottare;
- Che in data 27.02.2018 con nota PG 39971 i proponenti hanno condiviso sostanzialmente i contenuti , con la proposta di alcune modifiche che sono state accolte dall'Amministrazione ;
- Che le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione coinvolgono anche le aree identificate al foglio 48 NCT mapp. 55 e 56 di proprietà comunale e al foglio 48 NCT mapp. 61 e 33 parte di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione;
- Che con note P.G. n.219569 e n. 219589 del 20.12.2017 è stata dato avviso di avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del PA e all'acquisizione delle aree di proprietà di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso
- Che la Giunta comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. _____ del _____
- Che i provvedimenti stessi inerenti il 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 CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate (di seguito denominati Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA/SECONDARIA/AFFERENTI LA QUALITÀ AGGIUNTIVA)

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016 come modificato dal D. leg 56/2017 (di seguito codice dei contratti)

Le opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36, c 3, del codice dei contratti nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art 26 del codice dei contratti. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c 8, del predetto codice dei contratti

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva, effettuata ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. n. 207/2010 e dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

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

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria/affidenti la Qualità Aggiuntiva effettua i seguenti adempimenti :

- nomina il RUP previsto dall'art. 31 del codice dei contratti, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune,
- acquisisce il CUP (Codice unico di progetto ex art 11 L3/2003)
- acquisisce il CIG (codice identificativo di gara ex art. 3, comma 5 della legge 13 agosto 2010, n. 136) tranne i casi di esclusione dall'obbligo di tracciabilità di cui alla stessa legge
- tutti gli altri adempimenti a norma del codice dei contratti secondo quanto previsto dall' art 1 c 3 dello stesso

La proprietà, altresì, comunica relativamente a tutte le opere i seguenti dati :

- Nome dell'esecutore delle opere
- Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza sui cantieri
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- In caso di gara ai sensi del citato art 36, c 3 del codice dei contratti : CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara , prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori
- Comunicazione di avvenuto inserimento nei contratti di appalto delle previsioni in tema di rispetto delle norme sulla tracciabilità di cui all'art 3 della L 136/2010 e smi

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del codice dei contratti, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma dell'art. 216, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

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

La proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre tre mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Tav. A – Opere di urbanizzazione - che fa parte integrante della presente convenzione:

a colore grigio – formazione marciapiedi

b colore grigio tratteggiato – strada di accesso

c colore grigio quadrettato – parcheggio

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, [dovrà essere presentato completo di verifica prima della stipula presente convenzione].

Il Comune di Brescia metterà a disposizione entro 30 gg dalla richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto c del presente articolo.

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti a e b saranno già nella detenzione e disponibilità della Proprietà al momento della stipula della convenzione

Per quanto riguarda le aree necessarie alla realizzazione del tratto stradale di cui al precedente punto b. il Comune metterà a disposizione le aree mediante esperimento di procedura espropriativa ovvero in virtù dell'atto di impegno Notaio Averoldi (rep. 0521 racc. 2048) stipulato in data 07/11/1972 in base al quale i proprietari delle aree interessate (mappale 61 e mappale 33 parte del foglio NCT 48) si sono impegnati alla cessione a seguito di semplice richiesta del Comune. Qualora fosse necessario acquisire parte delle aree interessate dalle opere di cui al punto b. l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo massimo stimato di € 10.000,00.

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 sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

I progetti delle opere sopra menzionate [dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%].

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 220.558,27 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione in sede di progetto esecutivo delle stesse.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 6 (sei) anni dalla data di stipula della presente convenzione o dalla data del verbale di messa a disposizione da parte del Comune delle aree necessarie se in data successiva.

E' facoltà della Proprietà eseguire le opere per stralci funzionali in ragione delle prescrizioni di cui al successivo art. 9.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25‰ dell'importo delle opere.

2.2

Opere di competenza non comunale

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

Generalità:

La Proprietà s'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. reti di media tensione aeree e sotterranee
- B. canalizzazioni
- C. sostegni
- D. cunicoli per il teleriscaldamento
- E. tubi per il teleriscaldamento
- F. centraline telefoniche
- G. reti gas
- H. cabina di decompressione
- I. reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, 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 la Proprietà e le Aziende interessate.

Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di agibilità degli edifici.

Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

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

Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale Tav. A – Opere di urbanizzazione - che fa parte integrante della presente convenzione:

a colore grigio puntinato – opere di riqualificazione ambientale

b colore grigio tratteggiato verticale – pista ciclabile e passerella

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima del rilascio del primo permesso di costruire.

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

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 sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

I progetti delle opere sopra menzionate [[dovranno essere redatti in base al prezzario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vi-

gente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%].

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 145.923,80 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A., salvo esatta determinazione in sede di progetto esecutivo delle stesse.

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

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico dello stessa Parte Privata.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 6 (sei) anni dalla data di stipula della presente convenzione o dalla data del verbale di messa a disposizione da parte del Comune delle aree necessarie se in data successiva.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25‰ dell'importo delle opere.

ART. 4 – QUALITA' AGGIUNTIVA

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. 2012 e come previsto dalla scheda del Documento di Piano, la Proprietà deve versare la somma di € 291.433,70 di cui il 20% dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questo 20% il 3%, dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline.

In luogo della corresponsione dell'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva la Proprietà realizzerà le opere descritte al successivo art. 5.

Vista la natura delle opere si ritiene assolto l'obbligo del versamento del 20% della somma relativa alla Qualità Aggiuntiva mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo il corso del Vaso Garzetta e all'interno della relativa fascia di rispetto.

ART. 5 - OPERE AFFERENTI LA QUALITA' AGGIUNTIVA

Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012 e come previsto nell'Unità di Intervento F.1 del Documento di Piano, la Proprietà si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le se-

guenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata Tav. A – Opere di urbanizzazione - che fa parte integrante della presente convenzione

a colore grigio tratteggiato obliquo - opere di regimazione idraulica del torrente Garzetta; come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, [dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima della stipula della presente convenzione].

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

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

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere sopra menzionate [[dovrà essere redatto in base al prezzario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%].

I costi della verifica e della validazione del progetto sono a carico della Proprietà.

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in € 270.300,00 al netto dello sconto del 15% e dell' I.V.A. salvo esatta determinazione sulla base del progetto esecutivo;

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle NTA PGT 2012.

Qualora a seguito della presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere ovvero in virtù dello sconto offerto in sede di gara, l'importo dei lavori fosse inferiore all'importo della Qualità Aggiuntiva (€ 291.433,70) la Proprietà si impegna a versare la differenza secondo le modalità descritte nel successivo art. 9.3;

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono a carico della Proprietà.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione e comunque al verificarsi della costruzione da parte del Comune della vasca di cui all'art 9 nel termine ivi previsto.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25‰ dell'importo delle opere.

ART. 6 – COMPENSAZIONE ECOLOGICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

6.1 Ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti, la Proprietà deve versare la somma di € 83.394,78 a titolo di compensazione degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento.

Il versamento di detto contributo sarà effettuato, in proporzione all'effettiva perdita di valore ecologico, secondo le seguenti scadenze :

- al rilascio dei permessi di costruire per i lotti privati
- all'approvazione del progetto esecutivo con deliberazione di Giunta comunale, per le opere di urbanizzazione

L'entità del versamento è indicata nell'allegato D “ bilancio ecologico, progetto superfici permeabili ed impermeabili, compensazione “

6.2 La Proprietà si impegna a versare la somma di € 300.000,00, comprensivo dell'importo di cui al precedente punto 6.1, quale contributo straordinario offerto in sede di bando ex art. 36 del PGT 2012 e destinato alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal Comune lungo il corso del Vaso Garzetta.

Il versamento del contributo di cui sopra, al netto dell'importo dovuto al punto 6.1, è subordinato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione di cui al successivo art. 9.3. nei termini ivi previsti.

ART. 7 - CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 5.095,46, di cui mq 3.455,41 a standard, interessate dalla realizzazione di parte delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito retino sull'allegato elaborato grafico Tav. B – Aree di Cessione - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue: foglio 48 NCT mappali 14, 63parte, 64, 65, 66, 69parte, 70parte, 71, 73.

Colore grigio – area a standard per mq. 3.455,41;

Colore tratteggiato orizzontale e quadrettato – aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per mq. 1.640,05

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e la disponibilità delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre trenta giorni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

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

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

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 di € 11.887,82 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c - del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695)

ART. 8 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

8.1

La Proprietà, in occasione di presentazione dei Permessi di Costruire ovvero dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, si impegna ad adeguarsi al parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici reso con nota dell'8.11.2017 PG 18089 Min. e PG comune 192508, così come recepito dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 15/11/2017

Sono prescrittive le seguenti indicazioni progettuali che dovranno essere recepite in fase attuativa nell'ambito delle istanze di Permesso a Costruire:

- Nella edificazione dei singoli lotti si dovrà garantire assonanza tipologica e morfologica con le costruzioni residenziali presenti nelle aree circostanti. In particolare: tipologie edilizie mono o bifamigliari per i lotti 2,3,4,5,6,7,8;
- La compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata alla effettuazione di accertamenti archeologici preventivi da condurre antecedentemente al rilascio del primo Permesso di costruire;
- Non sono ammessi frazionamenti in ulteriori lotti se non attraverso la divisione interna delle aree scoperte (giardini).
- Non è ammessa la costruzione di edifici accessori isolati fuori terra quali autorimesse spogliatoi depositi o altro tipo di locale.

- le recinzioni prospicienti le aree pubbliche dovranno avere caratteristiche uniformi; in particolare si prescrive la realizzazione di un muretto con h tra i 20 e i 50 cm dal marciapiede e soprastante cancellata dal semplice disegno.
- Le rampe di accesso agli interrati dovranno essere progettate lungo i margini del lotto e realizzate a 1.00 mt minimo dal confine, in modo da consentire l'impianto di vegetazione arborea /arbustiva tra il bordo della rampa e la recinzione di confine.

8.2

Si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo delle aree oggetto di cessione alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo. L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti.

ART. 9 - PRESCRIZIONI IDRAULICHE

9.1

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta Comunale n. 763 del 6 dicembre 2016, ha avviato il procedimento di "Adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale" di seguito "variante idrogeologica". Il citato provvedimento dispone che :

" gli interventi edilizi proposti nelle aree per le quali sono state riscontrate criticità idrauliche di livello locale dovranno essere corredati da elaborati tecnici di approfondimento che , sulla scorta delle condizioni di pericolosità riscontrate negli studi già effettuati, effettuino la valutazione del rischio e la conseguente verifica della fattibilità delle relative proposte " .

Tra le condizioni di rischio indagate vi sono anche quelle generate dal Torrente Garzetta già emerse in seno agli studi pregressi (studio Ing. Rossi 2016) che, con l'adozione della variante idrogeologica i cui contenuti sono stati pubblicati in data 20/02/2018 , entreranno a far parte del quadro del dissesto PAI.

Inoltre in data 31/01/2018 PG 22067, l'ing. Rossi, in qualità di tecnico incaricato dalla amministrazione Comunale degli studi connessi alla variante idrogeologica, ha depositato lo studio di approfondimento idraulico relativo all'ambito " Garzetta di Costalunga. Detto studio evidenzia, per le aree interessate dal Piano Attuativo, la presenza di zone esondabili con livello di pericolosità differenziato (H1 - pericolosità moderata, H3 – pericolosità elevata)

Con l'imminente adozione della variante idrogeologica, ai sensi della DGR 2616/2011, tali zone saranno riconducibili alla zone Em e Eb di cui all'art. 9 delle NTA del PAI e pertanto tale disciplina costituisce fin da ora riferimento istruttorio per l'applicazione della deliberazione n. 763/2016, laddove si prevede che l'edificabilità è subordinata alla verifica di compatibilità idraulica dell'intervento privato in base alle disposizioni della normativa tecnica

della variante idrogeologica che ha recepito le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'ing. Rossi 2018.

9.2

Alla luce dei rilievi formulati dal Settore verde, parchi e reticolo idrico e della normativa tecnica sopra citata il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) per entrambi gli ambiti classificati H1 e H3 ed in generale per tutti gli interventi previsti nella proposta di Piano attuativo dovrà applicarsi quanto disposto dall' art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904.

b) per l'area classificata H1 gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del PdC . Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dagli interventi edilizi e dalle relative opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 senza aggravio per le aree circostanti.

In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso.

c) per l'area classificata H3 gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta . In particolare, l'intervento privato è condizionato alla realizzazione da parte del Comune del bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa.

Questo ultimo dovrà determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica in corso di adozione.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà subordinato al collaudo delle opere di cui sopra.

Lo studio di invarianza idraulica a corredo del PdC dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso

9.3

Il Comune si impegna alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione , delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi nella zona classificata H3 (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa.

Qualora alla scadenza del termine di 36 mesi i lavori fossero iniziati e non conclusi le parti potranno concordare una proroga.

Alla data del certificato di fine dei suddetti lavori la Proprietà dovrà versare:

a) l'importo di cui al precedente art. 6 - Compensazione Ecologica e contributo straordinario;

b) l'eventuale differenza tra l'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva e l'importo delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva come determinata al precedente art. 5 - Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Qualora il Comune non realizzasse il bacino di laminazione entro i termini previsti, salvo proroghe comunque date, la Proprietà verserà l'importo di cui al punto a) nella misura corrispondente alla sola Compensazione Ecologica e pari a € 83.394,78, con le modalità previste dal precedente art 6.1, e l'importo di cui al punto b).

9.4

Poiché i Permessi di Costruire per l'edificazione nelle zone classificate H1 e H3 sono subordinati alla risoluzione delle criticità idrauliche (come dettagliate ai precedenti punti b e c del paragrafo 9.2) si precisa che, qualora in fase di procedura di VAS relativa all'approvazione della variante idrogeologica al PGT avviata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 763 del 6/12/2016 o eventualmente a seguito dell'accoglimento di osservazioni successive all'adozione dovesse mutare il quadro delle pericolosità ivi rappresentato, le condizioni sopra richiamate per il rilascio dei Permessi di Costruire saranno riferite alle zone classificate H1 e H3 come eventualmente modificate e/o al livello di pericolosità come eventualmente rideterminato; in tal caso si provvederà anche all'adeguamento della presente convenzione.

ART. 10 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria / Secondaria / afferenti la Qualità Aggiuntiva.

Tale somma è attualmente stimata in € 6.367,82 sulla base dei progetti di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 11 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà 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 27-bis, della L.R. n. 12/2005.

ART. 12 - PROGETTI EDILIZI

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

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 13 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, gli inerenti permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

Ai fini dell'agibilità degli interventi edilizi, la segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, potrà essere presentata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

ART. 14 - VARIANTI

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

ART. 15 - FIDEJUSSIONI

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

- A. € 264.669,92 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- B. € 175.108,56 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- C. € 349.720,44 a garanzia del versamento/esecuzione delle opere afferenti la Qualità Aggiuntiva;
- D. € 300.000,00 a garanzia del contributo straordinario, di cui € 83.394,78 a specifica garanzia del versamento della Compensazione Ecologica;
- E. € 10.000,00 a garanzia dell'indennità di esproprio;

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo stimato delle stesse maggiorato del 20%

Tali garanzie saranno restituite dal Comune:

- lett A- B : dopo l'approvazione del collaudo delle opere primaria e secondaria (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);
- lett C : dopo l'approvazione del collaudo delle opere afferenti la Qualità Aggiuntiva (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) e dopo il versamento dell'eventuale differenza di cui al precedente art. 9.3 b);
- lett D : dopo il versamento del contributo straordinario di cui all'art 6.2, ovvero, nel caso in cui il contributo non fosse dovuto per il verificarsi della condizione negativa di cui all'art 9.3 ultimo capoverso, il Comune svincolerà la garanzia per l'importo corrispondente al contributo straordinario eccezion fatta per la sola quota corrispondente alla Compensazione Ecologica (nella misura a quel momento effettivamente dovuta) la quale ultima sarà progressivamente svincolata in relazione all'esecuzione degli interventi di cui all'art. 6;
- lett E : al termine della procedura espropriativa delle aree;

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

ART. 16 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.15.

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

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.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

Ferma restando la indivisibilità degli obblighi sopra riportati, qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità sulle aree cedute.

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, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

[ART. 17 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA']

La Proprietà dovrà 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. 18 - STIPULA DELLA CONVENZIONE

[La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

Le parti danno atto che con la stipula della presente convenzione si intende verificata la condizione di cui al punto c della nota in data 6.03.2017 PG 41874, su citata, e che pertanto la Proprietà rinuncerà, a spese compensate, al contenzioso pendente davanti al TAR Brescia RG 747/2016 e/o agli effetti della sentenza che sarà eventualmente pronunciata sul ricorso stesso nonché alle domande di risarcimento del danno formulate con lettera in data 11.01.207 PG 4587;

ART. 19 - SPESE

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