

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL**  
**TERRITORIO – PROGETTO SPECIALE PDS “PSN1 – PARROCCHIA**  
**SS. FRANCESCO E CHIARA”**

FRA

**PARROCCHIA DEI SANTI FRANCESCO E CHIARA** con sede in Brescia, via Bligny n. 10/B, Ente civilmente riconosciuto con Decreto del Ministero dell’Interno n. 12 in data 18.02.1987. C.F. 980186002175

E

**COMUNE DI BRESCIA**

**PREMESSO**

- che la Parrocchia dei Santi Francesco e Chiara ha la proprietà e disponibilità di parte delle aree situate in Comune di Brescia in via Bligny, così catastalmente identificate:
  - Foglio 32 mappale 26 sez. NCT
- che l’area confina a nord e a ovest con un complesso residenziale, a sud con la piazzetta dei Santi Francesco e Chiara e ad est con un servizio per l’istruzione;
- che sull’area sono presenti i seguenti edifici: oratorio dei SS. Francesco e Chiara, palazzina residenziale realizzata dove sorgeva la palazzina adibita a canonica, sedime della Chiesa dei Santi Francesco e Chiara demolita a seguito dei danni strutturali causati dal sisma del 2004 oltre ad alcuni fabbricati pertinenziali alla chiesa non ancora demoliti;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione C.C. n. 17 del 9.2.2016 pubblicata sul B.U.R.L. n. 24 del 15.6.2016 e successive varianti, disciplina l’edificabilità dell’area attraverso il Progetto speciale del Piano dei Servizi PSn1 “Parrocchia SS. Francesco e Chiara”;
- che relativamente alla palazzina residenziale realizzata dove sorgeva la canonica, la stessa è di proprietà di soggetti terzi e attualmente risulta ancora compresa nel perimetro del Progetto speciale PSn1 “Parrocchia SS Francesco e Chiara” ma non è interessata dalla proposta di Piano Attuativo, pertanto la stessa verrà stralciata dalla

presente procedura e di ciò ne è stata data notizia ai proprietari con nota P.G. n. 163742 del 27.07.2020;

- che la scheda del Progetto speciale indica quali obiettivi del progetto la ricostruzione della Chiesa parrocchiale e la ristrutturazione dell’edificio ex Canonica e ammette quali destinazioni d’uso il servizio religioso e la residenza (limitatamente all’edificio ex canonica). La SLP massima attribuita al comparto è pari alla SLP preesistente;
- che la Parrocchia dei Santi Francesco e Chiara in data 15.03.2014 (P.G. n. 24892) ha presentato richiesta di permesso di costruire per la ristrutturazione della ex canonica e la realizzazione di autorimesse interrato;
- che a tale richiesta ha fatto seguito, in data 02.02.2015, la stipulazione di un atto di impegno unilaterale (notaio Scutra Rep. n. 87879/22193 registrato il 10.02.2015) con cui la Parrocchia si è impegnata a:
  - realizzare opere di urbanizzazione primaria relative alla sistemazione della piazzetta dei Santi Francesco e Chiara;
  - realizzare opere di urbanizzazione secondaria relative alla sistemazione del sagrato afferente alla nuova chiesa (allora prevista in ricostruzione);
  - costituire asservimento a uso pubblico di 520mq (parte del mapp. 26 Fg. 32) corrispondenti al sagrato della nuova cappella e a parte del portico intorno alla cappella e a lato della ex canonica (ora edilizia libera);
- che risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria, indicate nell’atto di impegno unilaterale mentre non sono ancora state ultimate le opere di sistemazione delle aree per le quali l’atto di impegno prevedeva l’asservimento all’uso pubblico e, conseguentemente, non è ancora stato formalizzato l’atto di asservimento all’uso pubblico.
- che la Parrocchia dei SS. Francesco e Chiara, in qualità di proprietaria delle aree, in data 12.02.2020 con P.G. n. 34233, e successive integrazioni (P.G. n. 249932 del 04.11.2020 – P.G. n. 250545 del 05.11.2020 – P.G. n. 253722 del 09.11.2020 – P.G. n. 256685 del 11.11.2020 – P.G. n. 286797 del 15.12.2020 – P.G. n. 52194 del 02.03.2021) ha presentato istanza di Piano Attuativo in variante alle previsioni del P.G.T. per il Progetto Speciale del Piano dei Servizi PSn1 “SS. Francesco e Chiara”, in quanto prevede:
  - la ripermimetrazione del Progetto Speciale PSn1
  - la realizzazione di una palazzina con destinazione d’uso residenziale in luogo della ricostruzione dell’edificio

- che la proposta progettuale prevede la realizzazione di un edificio a pianta rettangolare con asse maggiore disposto est-ovest. Le testate est ed ovest, a partire dal piano primo, manterranno un distacco dai fabbricati esistenti di almeno m 10. Il piano terra sarà caratterizzato da un ampio porticato, mantenuto in aderenza ai fabbricati adiacenti, mentre ai tre piani superiori (primo, secondo e terzo) verranno realizzate le unità destinate alla residenza dotate di logge e balconi di diverse dimensioni. Al piano interrato verranno mantenute le autorimesse esistenti (circa 20 posti auto coperti di esclusiva pertinenza delle unità costituenti il nuovo edificio) raggiungibili dall'esterno attraverso una rampa già esistente posta in lato est e dal nuovo blocco scala e ascensore del nuovo edificio. Complessivamente il fabbricato raggiungerà un'altezza di circa m 12,50 all'intradosso dell'ultimo solaio, avrà una superficie lorda di pavimento (SLP) di circa 610,00 mq corrispondente alla SLP residua successivamente alla demolizione della chiesa tenendo conto anche della superficie di circa mq 120,00 recuperabile dalla diminuzione dell'altezza interna utile di una parte delle autorimesse esistenti, mantenendo inalterati i parametri complessivi previsti dal vigente PGT con la precedente destinazione ovvero il rispetto della SLP complessiva originaria pari a mq 1204,54 calcolata senza considerare i 377,34mq della palazzina ex canonica già trasformati in 376,62mq con destinazione residenziale in quanto oggetto di stralcio dal perimetro del piano attuativo.
- che le aree interessate dal Piano Attuativo non sono assoggettate a vincoli;
- che vista la proposta di Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T., con deliberazione della Giunta Comunale n. 192 in data 15.02.2020 si è dato avvio all'iter di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il cui procedimento si è concluso con Decreto di non assoggettabilità alla procedura emanato dall'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, in data 26.06.2020 (P.G. n. 139783);
- che in data 01.07.2020 la Commissione comunale per il paesaggio ha esaminato una prima volta il progetto e, in seguito alla presentazione delle integrazioni richieste, ha espresso parere favorevole in merito alla componente urbanistica e planivolumetrica complessiva del Piano Attuativo nella seduta del 16.12.2020;
- che in data 30.06.2020 è stata convocata (P.G. n. 142128 del 30.06.2020) una conferenza intersettoriale che si è svolta il 10.07.2020 alla presenza dei rappresentanti dei settori comunali di Mobilità, Strade, Verde e Parchi, Edilizia e del Servizio Convenzioni Urbanistiche del Settore Pianificazione Urbanistica, che hanno valutato il Piano Attuativo e formulato il parere per quanto di loro competenza come riportato nel verbale della conferenza intersettoriale;
- che il Consiglio 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 la Parrocchia Santi Francesco e Chiara in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **ART. 1 - OPERE SU AREE ASSERVITE ALL’USO PUBBLICO**

##### Generalità

Non sono previste opere di urbanizzazione aggiuntive rispetto a quelle già realizzate secondo quanto previsto dall’Atto di impegno unilaterale sottoscritto dalla Parrocchia dei Santi Francesco e Chiara il 02.02.2015 (notaio Scutra Rep. n. 87879/22193 registrato il 10.02.2015) nell’ambito del Permesso di costruire P.G. n. 24892 del 15.03.2014, come già richiamato nelle premesse.

La Proprietà si impegna a presentare, unitamente al progetto per la richiesta di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell’edificio residenziale, un progetto di sistemazione delle aree esterne per le quali è previsto l’asservimento all’uso pubblico individuate con retino di colore giallo nella planimetria Tav. 6 – Regime delle Aree, che fa parte integrante della presente convenzione.

Il valore complessivo delle predette opere non è ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi.

##### 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 e comunque non oltre il 10% del valore dell’opera.

## 1.2

### Opere non di competenza 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 - 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 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

#### 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 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

#### Generalità

All'interno del perimetro del Piano Attuativo è costituita servitù di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq. 532,66 così come individuata con apposito retino di colore giallo sull'allegato elaborato grafico Tav. 6 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- foglio 32, mappale 26 (parte) sez. NCT

L'area sarà di proprietà privata e soggetta all'uso pubblico; competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

[Prima della stipula della presente convenzione dovranno essere effettuati gli opportuni aggiornamenti catastali per l'esatta individuazione dell'area da asservire].

Il presente articolo costituisce variante alle previsioni dell'Atto di impegno unilaterale sottoscritto dalla Parrocchia dei Santi Francesco e Chiara il 02.02.2015 (notaio Scutra Rep. n. 87879/22193 registrato il 10.02.2015) che prevedeva l'asservimento all'uso pubblico di un'area di 520,00mq funzionale alla proposta progettuale di realizzazione di un edificio religioso, superata dal progetto del presente Piano Attuativo.

### **ART. 4 - MONETIZZAZIONE**

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui alla L.R. 12/2005 e all'art. 61 delle disposizioni del vigente P.G.T, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a 488,00 mq e sono monetizzate in € 120/mq. per complessivi € 58.560,00.

Tale somma è versata dalla Proprietà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

#### **ART. 5- PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

La Proprietà si impegna nella successiva fase di richiesta di autorizzazione alla realizzazione del progetto edilizio a tenere in considerazione le raccomandazioni emerse durante la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica con particolare riferimento alla possibilità di realizzare una copertura a verde pensile.

Ad esito del procedimento di stralcio dal perimetro del Piano Attuativo della palazzina ex canonica, la Proprietà si impegna al completamento delle opere necessarie alla corretta agibilità e fruibilità delle parti comuni e dei locali interrati anche a servizio degli appartamenti della palazzina ex canonica.

#### **ART. 6 - 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 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

La proprietà dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, c 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 della Proprietà e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

#### **ART. 7 – DURATA DELLA CONVENZIONE**

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

#### **ART. 8 - 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 P.G.T., del Regolamento Edilizio vigente e vigenti e in conformità al Piano Attuativo approvato.

La Proprietà è edotta e accetta che ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, ai fini dell'agibilità degli interventi edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione di cui all'art. 1 della presente convenzione.

Detta Segnalazione certificata potrà, quindi, essere depositata solo a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 9 - 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. 10 - 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 presentazione di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui al precedente articolo " Fideiussioni"

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. 11 - 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. 12 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**



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 Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

### **ART. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In relazione ai dati personali (riferiti a “persona fisica”) trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica 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, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto [protocollogenerale@comune.brescia.it](mailto:protocollogenerale@comune.brescia.it)
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- 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) nei confronti del contraente che comportino l’adozione di decisioni sul medesimo
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- 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 è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all’accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all’Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

#### **ART. 14 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti gli aggiornamenti catastali per l'individuazione delle aree da asservire, 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.