

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO “COPAN PARK” DI AREE SITUATE A BRESCIA IN
VIA FRANCESCO PEROTTI – ZONA INDUSTRIALE “GIRELLI”, DI PROPRIETA’
COPAN ITALIA S.P.A.**

FRA

PROPRIETA’

E

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

PREMESSO

- che la Società COPAN ITALIA S.p.A. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Castagna, della superficie complessiva di mq 20.776,00 censite a Catasto Terreni:
 - * al foglio 226 con il mappale 243, SEMIN IRRIG, cl. 2[^], mq. 15.260, RD Euro 134,53, RA Euro 149,74,
 - * al foglio 244 con il mappale 109, SEMIN IRRIG, cl. 2[^], mq. 5.560, RD Euro 50,74, Euro 54,56
- che tali aree a verde sono adiacenti al fiume Mella e confinano a nord con un’area agricola, ad ovest con l’argine del fiume Mella, a sud con un bosco di proprietà comunale e ad est con via Castagna;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, classifica tali aree a verde come ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale (art. 85.c delle N.T.A.), ricompreso nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline esteso al fiume Mella (art. 86

delle N.T.A.) ed è individuata come area strategica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: la destinazione d'uso prevalente è quella agricola, sono ammesse le destinazioni a servizi limitatamente a “verde di mitigazione” (V5) e servizi alla mobilità limitatamente infrastrutture stradali (M5) e percorsi ciclopedonali (M4); qualsiasi trasformazione dei suoli è ammessa solo in modo strettamente subordinato all'uso agricolo, alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali, all'esecuzione di attività funzionali al Parco, come la realizzazione di connessioni ciclopedonali lungo l'asta fluviale e in direzione degli ambiti residenziali, di attraversamenti del fiume e delle infrastrutture, di eventuali strutture leggere per l'interscambio, l'informazione e la ristorazione;

- che la società COPAN ITALIA S.p.A. è titolare altresì del contratto di locazione finanziaria delle aree situate in Comune di Brescia, della superficie complessiva di mq 27.815,00, di proprietà di UBI Leasing S.p.A identificata a Catasto Terreni:

* al foglio 226 con il mappale 109, ENTE URBANO,

- che tale area a destinazione produttiva ospita lo stabilimento della Società e confina a sud con Via Perotti, a est con Via Di Vittorio, a ovest con Via Castagna e a nord con un altro lotto produttivo, in parte occupato dalla stessa società Copan Italia S.p.A.;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, classifica tale area produttiva come tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (art. 81 delle N.T.A.), con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq, rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria, superficie permeabile minima pari al 15% della superficie fondiaria. Sul lotto è già stata edificata una SLP pari a 17.736,84 mq, a fronte di una SLP massima edificabile di $(27.815 \times 0,75) = 20.861,00$ mq;
- che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
 - l'area agricola lungo il fiume Mella è gravata dal vincolo di fascia di rispetto del reticolo idrico principale (10 metri) e dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 42/2004;
 - sia l'ambito produttivo, sia l'ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale, dal punto di vista idrogeologico sono inseriti entro la fascia C del P.A.I., in area potenzialmente soggetta ad alluvioni;

- con riferimento alla fattibilità geologica, il comparto è classificato come 2d², con modeste limitazioni, a motivo delle caratteristiche geotecniche scadenti, e 3b, con consistenti limitazioni, a causa della bassa soggiacenza della falda;
 - entrambi gli ambiti sono compresi nel perimetro del Sito Inquinato Nazionale Brescia-Caffaro, per quanto riguarda l'inquinamento della falda, mentre solo il lotto produttivo è sottoposto alla relativa ordinanza sindacale;
- che nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica il lotto produttivo si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4 – Elevata", mentre l'ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 5 – Molto elevata";
- che la Società COPAN ITALIA S.p.A. in data 23.12.2019 (P.G. n. 275783) e successive integrazioni (P.G. n. 10250 del 16.1.2020 – P.G. n. 185157 del 21.8.2020 – P.G. n. 246439 del 2.11.2020 – P.G. n. 165314 del 7.7.2021 – P.G. n. 334900 del 22.12.2021 – P.G. n. 26314 del 26.1.2022 e P.G. n. 43950 del 9.2.2022) ha presentato un'istanza volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che prevede:
- nel lotto produttivo, in variante al limite prescritto di superficie coperta (50% della superficie fondiaria) e con aumento dei posti auto pertinenziali esistenti:
 - realizzazione di tettoia a copertura del corsello tra i due fabbricati industriali a nord del capannone Copan e posa in copertura di pannelli fotovoltaici, con creazione di superficie coperta per 1.441,80 mq e contestuale demolizione del passaggio coperto esistente;
 - realizzazione di un locale tecnico lungo il confine est, con superficie coperta di 140 mq, in variante alla prescritta distanza di 5 m dai confini (art.16 e 81.P delle NTA);
 - realizzazione di una tettoia lungo il confine ovest, a copertura del deposito rifiuti assimilabili agli urbani, con superficie coperta di 160 mq, in variante alla prescritta distanza di 5 m dai confini (art.16 e 81.P delle NTA);

- ampliamento dell'asilo aziendale per una SLP di 1250 mq distribuiti su due piani con copertura di una porzione di area già pavimentata in lato sud-ovest per 625 mq;
- demolizione di una porzione del lato est del capannone produttivo per 1885,70 mq di SLP e di alcune tettoie per una superficie coperta di 599,40 mq, con ricostruzione di un magazzino automatizzato con sviluppo verticale di 2619 mq di SLP con altezza pari a 25 m;
- spostamento dell'attuale ingresso carrabile su via Perotti e realizzazione di una nuova piazzola per la sosta temporanea dei taxi su area di proprietà privata, già asservita all'uso pubblico;
- che la proposta di Piano Attuativo è stata presentata in variante al vigente PGT e comporta la modifica delle previsioni del PTCP vigente, relative agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- che con nota del 15.4.2020 P.G. n. 83133, il Comune di Brescia ha proposto alla Provincia di Brescia lo svolgimento congiunto e coordinato da entrambi gli Enti del procedimento di verifica di esclusione della VAS o di VAS, propedeutico alla reciproca adozione e approvazione della variante in esame ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- che la Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, con l'atto dirigenziale n. 1053 del 12.5.2020, pervenuto con nota P.G. n. 101918, ha disposto di esprimere assenso al procedimento congiunto di verifica di assoggettabilità a VAS, ovvero eventualmente di VAS, della variante al PGT ed al PTCP presupposte alla definizione del procedimento di approvazione del piano attuativo in oggetto;
- che, pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale n. 408/198165 P.G. in data 26.8.2020 è stato dato avvio al procedimento congiunto con la Provincia di Brescia di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il cui procedimento si è concluso con Decreto di non assoggettabilità alla VAS in data 28.12.2020 P.G. n. 296396 a condizione che vengano considerati, nelle fasi autorizzative successive, gli aspetti emersi nella Procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ed evidenziati nella Relazione Propedeutica;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 10.11.2021;

- che sulla Proposta di Piano Attuativo in sede di Conferenza Intersettoriale i rappresentanti dei Settori comunali di Mobilità, eliminazione barriere architettoniche e trasporto pubblico, Strade, Verde, Parchi e Reticolo Idrico in data 24.3.2021 hanno espresso il proprio parere sul progetto, mentre i rappresentanti del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, attività produttive e commerciali e del Servizio Impianti Pubblicitari non si sono espressi in merito;
- in data 8.11.2021 (P.G. 287851 del 9.11.2021) la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia ha espresso il proprio parere sul progetto e ha ritenuto l'intervento compatibile rispetto al contesto di riferimento ed ai valori paesaggistici oggetto di protezione;
- che il Consiglio Comunale/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 la Società COPAN ITALIA S.p.A., 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 – PREMESSE ED ALLEGATI

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

ART. 2 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA / SECONDARIA)

1A. Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art. 36, comma 4, del D. Lgs. 50/2016 (di seguito codice dei contratti pubblici), sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato codice.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.4, lett. E, F, G, della presente Convenzione urbanistica sono da considerarsi opere private su area privata asservite all'uso pubblico, e per l'esecuzione delle stesse non è da applicarsi il Codice dei Contratti Pubblici.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.4, lett. H, della presente Convenzione urbanistica sono da considerarsi opere pubbliche su area pubblica, e pertanto trova applicazione il Codice dei Contratti Pubblici, in conformità a quanto previsto dall'art.36 c.2 lettera b), così come modificato dalla Legge 11 settembre 2020 n.120, art.1, c.2, lett.a), e s.m.i., che prevede l'affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro entro il 30/06/2023.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, 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.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

Il progetto definitivo e/o quello esecutivo dell'opera di Urbanizzazione Secondaria di cui al successivo art. 4 lett. H) (pista ciclopedonale realizzata su aree di proprietà comunale lungo l'argine del fiume Mella) saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26, comma 8, del codice dei contratti pubblici. La validazione dei progetti dell'opera 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 dell'opera di Urbanizzazione Secondaria di cui al successivo art. 4 lett. H) effettua i seguenti adempimenti:

- nomina il R.U.P. 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 C.U.P. (Codice unico di progetto ex art. 11 L. 3/2003);
- acquisisce il C.I.G. (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 e secondaria 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.

Il collaudo delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria anche per la presa in carico delle aree da parte dei Settori Competenti del Comune di Brescia.

Detta documentazione comprende anche i rilievi "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite, che la Proprietà si impegna a consegnare unitamente al collaudo delle opere.

Per le opere a verde il suddetto rilievo dovrà essere conforme alle indicazioni tecniche di cui all'Allegato "Modalità di esecuzione rilievo as built – Opere a verde", da richiedere ai competenti Uffici comunali.

Con la presa in carico delle opere previste nelle aree in cessione, 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 sei mesi, a norma dell'art. 102, comma 3 del D.Lgs. 50/2016, dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore azzurro sulla planimetria generale Tav. B - Regime delle Opere – che si allega al presente atto sotto la lettera "XXX", quale parte integrante della presente convenzione:

- A** – rotatoria con aiuola centrale piantumata in corrispondenza dell'incrocio tra via Perotti e via Di Vittorio
- B** – depavimentazione di via Perotti, con formazione di trincee drenanti nello spartitraffico centrale e posa di filare di alberi
- C** – rotatoria sormontabile all'incrocio tra via Perotti e via Castagna,
- D** – marciapiede e parcheggio pubblico a pettine con aiuole piantumate in lato est di via Castagna, completo di impianto di illuminazione pubblica,

come da studio di fattibilità già agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo / esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, è stato presentato, completo di verifica, prima della stipula 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.

Sono escluse dall'applicazione del Canone Unico Patrimoniale le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo è interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art. 23, comma 16, del D.Lgs. n. 50/2016 (prezziario della Regione Lombardia) 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 degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento, è stimato, sulla base del progetto di fattibilità già agli atti degli Uffici Comunali, in Euro **271.202,34** (duecentosettantunomiladuecentodue virgola trentaquattro) al netto dell'I.V.A. e dello sconto del 15% (L'importo lordo è pari ad Euro 319.061,58 (trecentodiciannovemilasestantuno virgola cinquantotto)) salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione ed approvazione del progetto esecutivo.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di cui al presente articolo devono essere realizzate obbligatoriamente come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, relativa al nuovo magazzino meccanizzato, che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

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 0,30‰ (zero virgola trenta per mille) dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

3.2

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.

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. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore arancione sulla planimetria generale Tav. B - Regime delle Opere – che si allega al presente atto sotto la lettera “XXXX”, quale parte integrante della presente convenzione:

- E** – riqualificazione ecologica delle aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline adiacenti a via Castagna,
- F** – nuovi campi da gioco nelle aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline adiacenti a via Castagna,
- G** – parcheggio a raso di uso pubblico, con impianto di illuminazione e fontanella con acqua potabile, a servizio del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline, con annesse aree allagabili attrezzate con trincee drenanti, per lo smaltimento delle acque meteoriche,
- H** – pista ciclopedonale realizzata su aree di proprietà comunale lungo l'argine del fiume Mella;

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

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, è stato presentato verificato prima della stipula della presente convenzione e, relativamente alla sola opera di Urbanizzazione Secondaria di cui alla lett. H) (pista ciclopedonale), anche completo di validazione.

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.

Sono escluse dall'applicazione del Canone Unico Patrimoniale le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

Modalità finanziarie

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

Il valore complessivo delle predette opere è stimato in Euro **495.555,21** (quattrocentonovantacinquemilacinquecentocinquantacinque virgola ventuno) al netto dell'I.V.A. e dello sconto del 15% (L'importo lordo è pari ad Euro

583.006,13(cinquecentottantatremilasei virgola tredici)), salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione ed approvazione del progetto esecutivo. Tale costo è a carico di Copan Italia s.p.a. senza diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo dovranno essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, relativa al nuovo magazzino meccanizzato, che, quindi, potrà esser depositata solo a seguito della approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

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 0,30‰ (zero virgola trenta per mille) dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

ART. 5 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

5.1 Cessione di aree

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 1.140,00, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui all'articolo 3, così come individuate con apposito colore rosso sull' elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree - che si allega al presente atto sotto la lettera "XXXX", quale parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- foglio 244, mappale 109 parte;
- foglio 226, mappale 243 parte

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e 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 sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà 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 e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

Le aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

5.2 Costituzione di servitù di uso pubblico

All'interno del perimetro del Piano Attuativo, la Proprietà asserva all'uso pubblico le aree della superficie complessiva di mq. 19.636_(diciannovemilaseicentotrentasei), interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria di cui all'articolo 4, così come individuata con apposito colore verde sull'elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree – allegato sub. XXXXXX catastalmente individuata come segue:

- foglio 244, mappale 109 parte; foglio 226, mappale 243 parte

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.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di asservimento e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato

di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € mq 2,36 per un valore stimato complessivo di € (1.140,00 x 2,36) = € 2.690,40 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342.

Il valore dell'area da cedere e da asservire non è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

ART. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 43 delle NTA del vigente PGT, per le aree in cessione si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente Piano Attuativo.

Le aree in cessione sono già state oggetto di indagine ambientale condotte da ARPA Lombardia nel 2014, che non ha rilevato, per nessuno dei parametri monitorati, livelli superiori al limite previsto per le aree residenziali. L'esito di tali indagini è pubblicato e disponibile sul sito dell'ente, ed è stato integrato nella documentazione del presente Piano Attuativo.

Prima della cessione delle aree di cui al precedente punto 5 interessate dalle opere di urbanizzazioni, tali esiti saranno condivisi con i competenti uffici comunali (UdP Risanamento Ambientale). La Proprietà proponente renderà al Comune apposita dichiarazione attestante la non compromissione dello stato dei luoghi e della qualità delle matrici ambientali e relazione con l'indicazione delle verifiche effettuate sui luoghi per accertarne lo stato di conservazione.

ART. 7 - 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.

All'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà aggiunto il contributo per lo smaltimento rifiuti.

La Proprietà dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., 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. 8 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, versa, 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%(uno per cento) dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, a scomputo e non a scomputo.

Tale somma è attualmente stimata in Euro **9.020,68 (novemilaventi virgola sessantotto)** sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 9 - PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del piano attuativo

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità al Piano Attuativo approvato

ART. 10 - 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.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione/collaudo, delle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli, funzionali ai medesimi.

ART. 11 - 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. 12 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà contestualmente alla stipula della presente convenzione, consegna le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria / polizza assicurativa:

1. € 382.873,90 (trecentoottantaduemilaottocentosettantatre virgola novanta) a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
2. € 699.607,36 (seicentonovantanovemilaseicentoseppe virgola trentasei) a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo lordo stimato delle stesse maggiorato del 20% e sarà esattamente definito, ed eventualmente richiesto di adeguamento mediante appendice alla polizza o alla fidejussione, in sede di presentazione ed approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

L'importo delle garanzie relative alla presentazione dei progetti esecutivi corrisponde al 10% dell'importo lordo stimato delle opere.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni 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.

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

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

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento e il mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al Comune di Brescia.

ART. 13 - 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 secondo paragrafo del presente articolo.

[ART. 14 - 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. 15 - 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. 16 - TRASCRIZIONE

Il convenzionante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Brescia d'ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi in materia il signor/la signora XXXX, quale rappresentante della società cedente, dichiara:

- che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area oggetto del presente atto sono contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dalla competente autorità comunale di Brescia il XXXXXXXXXXXXX prot. n. * Pratica n. */*/*, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "*";

- che dalla suddetta data fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- che l'area in oggetto non rientra nell'ambito di applicazione della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

ART. 18 - 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 - dato di contatto protocollogenerale@pec.comune.brescia.it
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- Il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la LTA S.r.l. con sede a Roma in Via della Conciliazione n.10
- I dati sono trattati per le finalità istituzionali del Comune di Brescia
- i dati personali trattati sono raccolti presso l’interessato e presso soggetti terzi
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell’ambito dell’esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- Non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l’adozione di decisioni sulle persone, nemmeno la profilazione, fatto salvo l’utilizzo dei cookies come specificato all’interno del sito internet del Comune
- La comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, e comunque al fine di poter erogare i servizi istituzionali e di poter avviare e concludere i procedimenti amministrativi previsti dalla normativa
- Il mancato conferimento dei dati al Comune, il rifiuto a rispondere o la mancata acquisizione possono comportare l’impossibilità al compimento ed alla conclusione del procedimento amministrativo interessato ed all’erogazione del servizio

- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- Il trattamento dei dati degli utenti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- Gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla cancellazione (ove i dati non siano corretti), alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy, alla portabilità dei dati entro i limiti ed alle condizioni specificate nel capo III del Reg.UE 2016/679
- La pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa, tenendo conto della tutela della riservatezza delle persone.

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 e 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.