

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT SITO IN VIA TORRICELLA
DI SOTTO – BRESCIADI PROPRIETA' SIGG.RI SIMONE FIRMO, BIANCA
TOMASINI E SILVIA INGARSIA**

FRA

PROPRIETA'

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- che i sigg.ri Simone Firmo, Bianca Tomasini e Silvia Ingarsia hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Torricella di Sotto, della superficie complessiva di mq 3.404,55 mq, così identificate al catasto NCT:
 - Foglio 37 mappale 115 di proprietà di Ingarsia Livia e di Firmo Simone
 - Foglio 37 mappali 116 e 117 di proprietà di Tomasini Bianca
- che l'area, confinante a nord con via Torricella di Sotto, a est con un lotto residenziale occupato da una cascina, a sud e a ovest con aree agricole pedecollinari, è attualmente interessata dall'edificazione di edifici a destinazione produttiva, in parte dismessi;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione C.C. n. 17/44571 P.G. 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 delle Regole PRo1 "Torricella Sotto";
- che la scheda del progetto speciale:
 - indica quali obiettivi la riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, più coerenti con il contesto e l'ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e il miglioramento del principio insediativo esistente sull'area;
 - ammette la demolizione di tutti i fabbricati presenti;
 - attribuisce al comparto una SLP massima di 2.000mq comprensiva anche della SLP esistente in caso di mantenimento dei fabbricati già presenti;
- che le aree:
 - sono a prevalente destinazione d'uso residenziale

- sono assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, stante la vicinanza con la Collina di Sant'Anna;
- che la proprietà in data 30.04.2020 (P.G. n. 096871 del 05.05.2020) e successive integrazioni (P.G. n. 0096902 del 05.05.2020 – P.G. n. 16528 del 30.09.2020 – P.G. n. 221758 del 06.10.2020 – P.G. n. 268639 del 24.11.2020) ha presentato un'istanza volta ad ottenere l'approvazione della proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, conforme al PGT, che prevede:
- la demolizione di tutti i fabbricati presenti sul lotto di intervento e la totale riorganizzazione spaziale dell'area con l'utilizzo di parte dell'edificabilità attribuita dal PGT per la realizzazione di un complesso residenziale di 1.800 mq di SLP (sui 2.000 mq di SLP massima attribuita dalla scheda di Piano).
 - la suddivisione dell'intervento in due lotti indipendenti in funzione del regime proprietario dell'ambito:
 - Il lotto A, di superficie pari a 1196,58 mq, interessa il mappale 115 del foglio 37, di proprietà dei sigg. Ingarsia Livia e Firmo Simone. Nel lotto A è prevista la realizzazione di 500mq di SLP mediante due corpi disposti ad L di massimo due piani fuori terra e una piscina di superficie non superiore a 40mq.
 - Il lotto B, di superficie pari a 2207,97 mq, interessa i mappali 116 e 117 del foglio 37, di proprietà di Tomasini Bianca. Nel lotto B è prevista la realizzazione di 1.300mq di SLP mediante un corpo di fabbrica allineato su strada e due ali laterali che cingono un'area pertinenziale affacciata sul paesaggio agricolo posto a sud. Anche per il lotto B sono previsti massimo due piani fuori terra e una piscina di superficie massima 60mq.
 - l'allineamento degli edifici di progetto a nord con via Torricella di Sotto: il fronte dei nuovi edifici sarà arretrato di 5,1 m rispetto al limite del marciapiede sulla pubblica via;
- che in data 22.05.2020 è stata convocata (P.G. n. 111696 del 25.05.2020) una conferenza intersettoriale in modalità asincrona nello svolgimento della quale i rappresentanti dei settori comunali di Mobilità, Strade, Verde e Parchi, Edilizia e del Servizio Convenzioni Urbanistiche del Settore Pianificazione Urbanistica, hanno valutato il piano attuativo e trasmesso il parere per quanto di loro competenza;
- che in data 31.08.2020 (P.G. n. 190980) è stato acquisito dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia il parere preventivo favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, ed il parere favorevole in merito alla compatibilità archeologica;

- che il piano attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, parte su aree interne al comparto per le quali è prevista la cessione al Comune di Brescia, parte su aree esterne già di proprietà comunale;
- che in data 16.09.2020 la Commissione comunale per il paesaggio ha esaminato una prima volta il progetto presentato, e in seguito alla presentazione delle integrazioni richieste, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 30.09.2020, riservandosi di valutare nel merito le soluzioni di dettaglio dei corpi di fabbrica di progetto in sede di presentazione dei relativi titoli abilitativi;
- 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 i 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

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.

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 pubblici.

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.

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.

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 sei 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 tratteggio di colore blu sull'allegata planimetria generale Tav. 9 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione, consistenti nella sistemazione dello spazio antistante gli edifici esistenti verso via Torricella di Sotto da attuare mediante:

- A.** Realizzazione di 13 posti auto in linea con accesso da via Torricella di sotto;
- B.** Ricollocazione di corsia ciclabile in continuità con l'attuale pista ciclabile;
- C.** Realizzazione di marciapiede pubblico nello spazio antistante il muro di recinzione dei lotti da edificare;
- D.** Piantumazione di un filare di alberi verso i parcheggi la cui collocazione sarà definita in fase esecutiva;
- E.** Adeguamento dell'impianto di illuminazione.

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, dovrà essere presentato completo di verifica prima della stipula presente convenzione].

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche (evidenziate con tratteggio di colore blu esterno al perimetro dell'area privata da cedere nella planimetria generale TAV. 9 – Regime delle Opere), consistenti nell'attuale marciapiede e pista ciclabile su via Torricella di Sotto, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, e per tutto il tempo necessario a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, le aree pubbliche evidenziate con tratteggio di colore blu esterno al perimetro dell'area privata da cedere nella planimetria generale TAV. 9 – Regime delle Opere, consistenti nell'attuale marciapiede e pista ciclabile su via Torricella di Sotto. Sono escluse dall'applicazione del canone C.O.S.A.P. le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in modo parametrico sulla base del progetto di fattibilità agli atti in € 94.834,06 al netto dell'I.V.A (salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere).

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

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%.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate entro due (2) anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica e comunque entro la presentazione della prima SCIA certificata relativa all'agibilità degli immobili del lotto A o B.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione/collaudato, delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo 2.

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.

2.2 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

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici del lotto A e B, 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 al presente articolo 2.

Regime delle opere

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

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 - CESSIONE AREE

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 443,66, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo.

Le aree oggetto di cessione sono individuate con apposito retino di colore arancione sull'allegato elaborato grafico Tav. 6 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, e catastalmente individuate come segue:

- foglio 37 sez. NCT, mappali 115 (parte), 116(parte), 117(parte).

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata nell'articolo precedente, 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 incarico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà 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 il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dall'art. 18 della presente convenzione.

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.

Prima della cessione delle aree la Proprietà dovrà aver ottemperato alla prescrizione particolare di cui al successivo articolo 6 punto 3 (indagini ambientali).

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato, ai soli fini inventariali, di €1.047,04 (mq 443,66 x € 2,36) è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A.

Il valore dell'area da cedere non è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla Proprietà.

ART. 4 - MONETIZZAZIONE

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui all'art. 46, comma 1 lett. a) della 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 ammontano a mq. 996,34 e sono monetizzate per complessivi € 119.560,80.

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

ART. 5- COMPENSAZIONE BILANCIO ECOLOGICO E OPERE DI PREVERDISSEMENT

La valutazione sulla differenza tra il "valore ecologico" iniziale attribuibile all'area di intervento e il "valore ecologico" post trasformazione, determinati ai sensi dell'art. 38 delle NTA, è stata effettuata con riferimento sia alla ipotesi progettuale proposta, sia ai parametri minimi per la progettazione imposti dalla scheda normativa. In entrambi i casi il bilancio ecologico risulta essere in positivo:

- per 698,30 mq. equivalenti (secondo i parametri minimi previsti dalla scheda normativa)
- per 1837,14mq equivalenti (secondo il planivolumetrico di progetto).

Ai sensi dell'art. 31 delle N.T.A. è stato predisposto un progetto di preverdissement temporaneo che prevede la realizzazione di interventi ambientali temporanei precedenti la realizzazione degli interventi insediativi.

Per garantire il miglioramento dell'area che ad oggi si presenta in uno stato di degrado e abbandono, la Proprietà si impegna alla demolizione dei fabbricati presenti nell'area entro 6 mesi dalla stipula della convenzione, indipendentemente dai tempi previsti per la

realizzazione delle nuove costruzioni previste dal Piano Attuativo.

ART. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6.1 Prescrizioni derivanti dal parere della Soprintendenza

Nel rispetto del parere rilasciato il 06.03.2020 dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia in merito alla valutazione preventiva dell'interesse archeologico, l'eventuale scoperta di strutture, materiali e depositi archeologici in corso d'opera dovrà essere comunicata ai competenti uffici della Soprintendenza ai sensi art. 90 del D.lgs. 42/2004;

Nel rispetto di quanto indicato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia nel proprio parere del 06.03.2020 la Proprietà si impegna a mantenere, nella successiva progettazione di dettaglio, le scelte proposte relativamente alle seguenti tematiche:

- la regola di composizione architettonica dovrà mantenere il riferimento alla tipologia edilizia della cascina tradizionale in coerenza con quella riscontrabile nel tessuto edilizio contiguo, anche dal punto di vista morfologico e dimensionale, evitando qualsiasi riferimento all'edificazione limitrofa anni '60-'70 delle palazzine plurifamiliari o delle villette mono-familiari di recente costruzione;
- le altezze dei fabbricati dovranno essere al massimo di due piani fuori terra al fine di non interferire con le visuali panoramiche esistenti dalla collina;
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale a falda in laterizio e le finiture prevalentemente ad intonaco;
- le aree pertinenziali dovranno avere pavimentazioni di tipo drenante e/o comunque realizzate con materiali della tradizione (mattoni, ghiaia, etc.);
- le delimitazioni delle proprietà dovranno essere realizzate con muri della tipologia in pietra a secco e per i fronti verso la campagna realizzate con tipologia il più possibile trasparente occultate da vegetazione arbustiva autoctona;
- la collocazione di piscine nell'ambito dei lotti dovrà essere integrata nella geometria del disegno generale dei fabbricati avendo cura che siano poste in adiacenza ai blocchi edificati al fine di legarsi percettivamente alla porzione costruita ed evitare inutile spreco di verde profondo. Le pavimentazioni bordo piscina dovranno essere evitate o ridotte al minimo possibile, sfruttando per questo uso i porticati adiacenti. I teli di fondo dovranno essere di colorazione nei toni del grigio scuro o del verde al fine di mimetizzarsi con il prato circostante.

6.2 Preverdissement

Ai sensi dell'art. 31 delle NTA la Proprietà si impegna a realizzare opere di preverdissement secondo quanto indicato nella relazione tecnica di progetto del Piano Attuativo agli atti degli

uffici tecnici comunali.

La Proprietà si impegna inoltre a demolire i fabbricati presenti nell'area oggetto di intervento e a rimuovere tutte le macerie risultanti dalla demolizione entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione.

6.3 Indagini ambientali sulla aree di cessione

Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente PGT, 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.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale e dovranno essere condotte nel rispetto della normativa ambientale vigente con costi a carico della Proprietà. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 2, interessate dalle opere di urbanizzazione ovvero prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici privati.

Poiché il Piano Attuativo interessa aree in passato destinate alla produzione, ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del vigente P.G.T. dovranno essere esperite, anche sulle aree di proprietà privata, indagini di tipo ambientale volte a verificare l'eventuale inquinamento causato dalle attività produttive precedenti.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale e dovranno essere condotte nel rispetto della normativa ambientale vigente con costi a carico della Proprietà. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima del rilascio del primo Permesso di Costruire.

6.4. Scheda prescrizioni

La Proprietà si impegna sin da ora a rispettare, nelle successive fasi di progettazione necessarie al rilascio dei titoli abilitativi, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo definite nella Scheda Prescrizioni allegata alla presente convenzione.

6.5. Realizzazione fascia di mitigazione

Essendo i fabbricati di progetto realizzati in aderenza al confine sud del Piano Attuativo corrispondente al limite del perimetro del Tessuto urbano consolidato, la Proprietà si impegna alla realizzazione di una fascia, di larghezza minima di 5 metri, adibita a verde di mitigazione da realizzare nell'area agricola esterna al Piano Attuativo lungo il confine sud. Il

progetto per la sistemazione della fascia adibita a verde di mitigazione dovrà essere presentato, previa condivisione e atto di assenso del competente settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico, unitamente alla richiesta dei titoli abilitativi per l'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo.

ART. 7 - 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, di cui all'art.2.1.

Tale somma è attualmente stimata in € 948,34 [sulla base del progetto di fattibilità tecnico economica agli atti degli Uffici Comunali e verrà adeguata in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.]

ART. 8- 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. 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 P.G.T. e del Regolamento Edilizio vigenti.

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 al precedente art. 2 della presente convenzione .

Detta Segnalazione Certificata di Agibilità potrà, quindi, essere depositata solo a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione 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.

Per quanto attiene la residua edificabilità del lotto A pari a 200 mq., il relativo proponente in fase di successiva attuazione dovrà attuare il reperimento della quota pubblica di aree per servizi pubblici o di uso pubblico da questi generati ed i relativi oneri, ovvero, ricorrendovi i presupposti, provvedere alla monetizzazione delle stesse.

ART. 12 - 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. € 113.800,872 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui all'art. 2 della presente convenzione

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo stimato delle pari all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.1 del presente atto, maggiorato del 20%

[L'importo della garanzia è stimato sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.1 come da progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e verrà adeguato in sede di presentazione del progetto esecutivo delle stesse opere].

Tale garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere, anche per stralci funzionali a cui le stesse si riferiscono, salvo

le eventuali penali che dovessero essere applicate.

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.

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.

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.

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'Agazia del Territorio di Brescia d'ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17-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
- 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. 18 - 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.

