

## ADDENDUM

ALLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 28.11.2006 PER ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO AMBROSINI DI BRESCIA - N. 110165 DI REPERTORIO E N. 31102 DI RACCOLTA, SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA IN DATA 31.05.2012 DALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO A MINISTERO DEL MEDESIMO NOTAIO - N. 120530 DI REPERTORIO E N. 37025 DI RACCOLTA -

tra le seguenti parti:

**COMUNE DI BRESCIA**, con sede in Brescia, Piazza Loggia n. 1, Codice Fiscale 007618900177, in persona del legale rappresentante pro - tempore, sig. \_\_\_\_\_ (Codice Fiscale \_\_\_\_\_) , a ciò autorizzato in forza delle deliberazioni \_\_\_\_\_, di seguito nominato anche come "Comune";

da \_\_\_\_\_ una \_\_\_\_\_ parte,  
e

**BETTONI S.p.A.**, con sede in Castegnato (BS), alla Via Padana Superiore n. 121, Partita IVA: 00275240174, in persona del legale rappresentante pro - tempore, sig. Massimo Bettoni (Codice Fiscale: \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, di seguito nominata anche "Proprietà" ovvero "Lottizzante";

### PREMESSO CHE:

(1) con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 7 giugno 2004 n. 116/23279 P.G. e in data 29 ottobre 2004 n. 216/43055 P.G. è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano Attuativo denominato AT50 afferente le aree site in Brescia, Via Grandi, località Girelli di proprietà della Bettoni S.p.A.;

(2) con atto redatto dal notaio dott. Dario Ambrosini in data 28 novembre 2006 - n. 110165 di repertorio e n. 31102 di raccolta - è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica;

(3) l'atto convenzionale in particolare prevedeva l'assolvimento degli obblighi urbanizzativi inerenti il comparto mediante esecuzione diretta da parte del lottizzante delle seguenti opere:

(i) opere di urbanizzazione primaria, consistenti nella realizzazione di un tratto di rete per l'illuminazione pubblica, manutenzione straordinaria della carreggiata stradale delle Vie Roselli, Maestri e Grandi e formazione di percorso ciclopedonale, il tutto meglio descritto nell'art. 1.1 della convenzione e nell'allegato "F" al suddetto atto convenzionale;

(ii) opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nella realizzazione di area a giardino pubblico e massa boscata di compensazione lungo il lato ovest del lotto, compresi annessi percorsi ciclo-pedonali, realizzazione parcheggi alberati in linea lungo le Vie Roselli, Maestri e Grandi compresi raccordi ciclo-pedonali, il tutto meglio descritto nell'art. 2.1 della convenzione e nell'allegato "G" al suddetto atto convenzionale;

(iii) parcheggi privati ad uso pubblico, come meglio individuati nell'art. 2.2 della convenzione e nell'allegato "H" al suddetto atto convenzionale;

(4) per effetto dell'art. 3 della convenzione, le aree interessate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per una superficie di mq. 1.588, e le aree interessate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, per una superficie di mq. 15.647, sono state immediatamente cedute dal lottizzante al Comune a titolo gratuito, con la precisazione che *"Il possesso di tali aree resta al lottizzante al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da*

*parte del Comune, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno al lottizzante”;*

(5) in forza dell'art. 5 della convenzione gli edifici previsti nel piano dovevano essere realizzati entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data di approvazione del piano attuativo, intervenuta il 29 ottobre 2004. Sul termine predetto, peraltro, ha inciso il disposto di cui all'art. 30, comma 3 bis, della legge n. 98 del 2013 di conversione del decreto legge n. 69 del 2013, dovendosi ritenere la predetta scadenza prorogata quanto meno al 29 ottobre 2017;

(6) purtuttavia, per la realizzazione degli edifici preventivati è stato rilasciato il permesso di costruire P.G. n. 006877/2003 del 22 febbraio 2007, oggetto di successive proroghe e da ultimo con atto del 2 marzo 2020 con termine per la fine dei lavori prorogata al 22 febbraio 2022;

(7) per le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, gli articoli 1.1 e 2.1 della convenzione prevedevano che le stesse fossero realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovessero avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 5 anni dalla data della stipula della medesima convenzione;

(8) con deliberazione della Giunta Comunale n. 82 del 16 febbraio 2006 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, con la definizione del quadro economico dell'intervento e l'adeguamento delle garanzie da prestarsi, dandosi nel contempo atto che, a mente dell'art. 33 della legge regionale n. 12 del 2005,

l'approvazione del progetto esecutivo delle opere equivalesse al rilascio del permesso di costruire;

(9) con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 281 dell'11 maggio 2012, sul presupposto che le opere di urbanizzazione fossero all'epoca state realizzate per circa i 2/3 di quanto in origine preventivato, prevalentemente funzionali al lotto nord del comparto, veniva approvato un atto unilaterale d'obbligo, successivamente trasfuso in atto pubblico per notaio Ambrosini di Brescia del 31 maggio 2012 - n. 120530 di repertorio e n. 37025 di raccolta -, per effetto del quale:

(i) il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione era prorogato al 29 ottobre 2014;

(ii) veniva dato atto delle opere di urbanizzazione già eseguite e per le quali era all'epoca in corso il collaudo;

(iii) venivano prorogate le garanzie previste per l'intervento, ammontanti, come da quantificazione operata nella delibera di Giunta n. 82 del 2006, in € 322.050,00 per le opere di urbanizzazione primaria ed € 737.500,00 per le opere di urbanizzazione secondaria;

(10) sul termine come sopra prorogato ha peraltro nuovamente inciso il disposto di cui all'art. 30, comma 3 bis, della legge n. 98 del 2013 di conversione del decreto legge n. 69 del 2013, siccome successivamente intervenuto;

(11) con determinazione dirigenziale n. 64 in data 24.1.2013 sono state approvate le risultanze del collaudo parziale redatto in data 22 dicembre 2011 dall'ing. Giuseppe Rossi, nel quale si certifica che le opere previste nella convenzione sono state

parzialmente eseguite e che il valore, ai fini inventariali, delle opere di urbanizzazione eseguite risulta essere:

- urbanizzazione primaria: € 306.473,58
- urbanizzazione secondaria: € 470.260,70;

restando da ultimare opere per un valore di:

- urbanizzazione primaria: € 15.576,42;
- urbanizzazione secondaria: € 267.239,30.

(12) con la medesima determinazione si è proceduto allo svincolo parziale delle polizze:

- Svincolo parziale per un importo di Euro 306.473,58 della polizza n. n. 1708027 di Euro 322.050,00 emessa il 23 novembre 2006 dalla Coface Assicurazioni;
- Svincolo parziale per un importo di Euro 470.260,70 della polizza n. n. 1708030 di Euro 737.500,00 emessa il 23 novembre 2006 dalla Coface Assicurazioni;

(13) gli articoli 1.1 e 2.1 della convenzione originaria prevedevano altresì che “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 a 0,25 per mille dell’importo delle opere”, clausola successivamente confermata nell’atto unilaterale d’obbligo sottoscritto il 31 maggio 2012 ut sopra descritto;

#### **PREMESSO ALTRESÌ CHE:**

(A) sulla base degli orientamenti della Giunta del 24 marzo 2021 il Comune ha individuato parte dell’area comunale già destinata, sulla scorta del Piano attuativo approvato con le delibere consiliari n. 116 del 2004 e n. 216 del 2004, alla realizzazione di “giardino pubblico e massa boscata” di cui all’art. 2.1 della convenzione urbanistica del 28 novembre 2006, quale sito per la installazione di una struttura prefabbricata a cura e

spese dell'Associazione Nazionale Alpini, da destinare a polo per la protezione civile nazionale;

(B) per l'effetto, con successive istanze del 25 maggio 2021 - PE 2067/2021 - e del 31 maggio 2021 - PG 128442 - l'Associazione Nazionale Alpini ha richiesto al competente Sportello Unico dell'Edilizia, ai sensi dell'art. 71 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, l'autorizzazione alla installazione temporanea della menzionata struttura prefabbricata all'interno dei mappali 239, 245 e 252 del foglio 227, oggetto delle descritte previsioni edificatorie;

(C) l'area prescelta, tuttavia, risulta tra quelle che, sulla scorta della convenzione urbanistica del 28 novembre 2006, erano al tempo già state cedute a titolo gratuito al Comune ma che, sulla scorta del medesimo atto convenzionale, erano destinate a rimanere nel possesso del lottizzante al fine dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ivi localizzate;

(D) le interlocuzioni avviate con il lottizzante hanno condotto le parti ad individuare una modalità localizzativa, siccome definita nell'apposito schema planimetrico qui allegato, previa sottoscrizione, sub A, che, pur consentendo la installazione del nuovo manufatto a cura dell'A.N.A., tuttavia consenta di ovviare alle inevitabili interferenze con l'originario programma costruttivo, sia in ordine ai tempi che in ordine alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione ancora facenti carico al privato lottizzante, ridefinendo parzialmente i contenuti della convenzione urbanistica a suo tempo sottoscritta, con particolare riferimento agli obblighi urbanizzativi come descritto nella tavola che, previa sottoscrizione, qui si allega sub A0;

(E) al contempo, attesa la intervenuta parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria siccome prevista dalla convenzione del 28 novembre 2006, l'intervenuto parziale collaudo delle stesse ed il mancato completamento del programma costruttivo del privato, le parti concordano di procedere alla ridefinizione dei tempi per il completamento delle trasformazioni in quanto funzionale alla installazione, sia pure temporanea, del nuovo manufatto ut sopra descritto, permanendo il relativo interesse e del privato proprietario e del Comune e ricorrendo nella specie i presupposti di cui all'art. 93, comma 1 ter, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, siccome da ultimo modificato dall'art. 3, comma 1, lettera x), n. 2), della legge regionale n. 18 del 2019;

(F) con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il presente addendum alla convenzione urbanistica per notar Ambrosini di Brescia del 28 novembre 2006 - n. 110165 di repertorio e n. 31102 di raccolta - è stato ritualmente approvato unitamente alla variazione in diminuzione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, di cui ai seguenti elaborati che, previa sottoscrizione, si allegano al presente atto:

- Tav. 1 "Urbanizzazioni primarie - Urbanizzazioni secondarie Planimetria as-built porzione impianti già realizzati e tracciato impianti da realizzare come da progetto approvato";
- Tav. 2 "Urbanizzazioni primarie - Urbanizzazioni secondarie Planimetria as-built porzione impianti già realizzati e tracciato impianti da realizzare con esclusione delle aree concordate";
- computo "Urbanizzazioni primarie - Brescia Via Grandi opere previste da non realizzare" ;

- computo “Urbanizzazioni secondarie - Brescia Via Grandi opere previste da non realizzare”;

(G)che il provvedimento inerente il presente atto è stato pubblicato 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 dell’atto stesso.

Tanto premesso, tra le parti in epigrafe indicate, si conviene e si stipula quanto di seguito.

#### **ARTICOLO 1 PREMESSE ED ALLEGATI**

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

#### **ARTICOLO 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RESIDUE**

Il Comune prende atto ad ogni conseguente effetto che, a seguito della convenzione urbanistica per atto del notar Ambrosini di Brescia del 28 novembre 2006 - n. 110165 di repertorio e n. 31102 di raccolta - sono state eseguite le opere di urbanizzazione primaria analiticamente descritte nella relazione di collaudo parziale del 22 novembre 2011 dell’ing. Giuseppe Rossi, approvata con determinazione dirigenziale n. 64 del 24 gennaio 2013, per un controvalore di € 306.473,58.

Le opere già realizzate sono campite con il colore rosso e con il colore blu nell’apposita planimetria che si allega al presente atto, previa sottoscrizione delle parti, sub A1.

Le residue opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono individuate nella medesima planimetria con il colore verde, per un controvalore stimato di € 12.293,47, e consistono nella formazione di percorso ciclopedonale in fregio al lotto di proprietà del lottizzante in



lato sud ed est del comparto ed il completamento di un tratto di rete per l'illuminazione pubblica su via Grandi e via Maestri.

Il Comune dichiara di rinunciare, come in effetti con il presente atto rinuncia, alla realizzazione delle opere ulteriormente campite, con il colore rosa, nella medesima planimetria, rimanendo per l'effetto il lottizzante liberato da ogni ulteriore obbligo al riguardo.

Rimangono a carico del lottizzante le opere descritte all'art. 1.2 dell'originaria convenzione urbanistica del 28 novembre 2006 quali "Opere di competenza non comunale" funzionali alla dotazione dei servizi del comparto, limitatamente alla parte ancora non eseguita, per le quali restano ferme le pattuizioni a suo tempo intervenute.

La differenza, pari ad € 3.283,15, tra l'importo delle opere residue da realizzare secondo convenzione del 2006 (€ 15.576,42) e le opere che la Proprietà si impegna a realizzare col presente atto (€ 12.293,27), non sarà scomputabile dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei titoli edilizi.

Il lottizzante manterrà il possesso delle aree ove sono localizzate le residue opere di urbanizzazione da realizzare, in conformità a quanto già convenuto nella convenzione urbanistica del 28 novembre 2006.

Le aree non interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria residue, invece, siccome già oggetto di cessione per effetto della convenzione urbanistica del 28 novembre 2006, già con il presente atto rientreranno nella immediata disponibilità del Comune. In ogni caso, il lottizzante, previo avviso al Comune, potrà introdursi nelle

suddette aree al fine di provvedere alla realizzazione dei necessari sottoservizi per il collegamento con le altre aree del comparto nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione residue di propria competenza.

### Scadenze

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà intervenire prima della ultimazione degli edifici privati, contemporaneamente agli stessi e comunque entro e non oltre diciotto mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

### **ARTICOLO 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RESIDUE**

Il Comune prende atto ad ogni conseguente effetto che, a seguito della convenzione urbanistica per atto del notaio Ambrosini di Brescia del 28 novembre 2006 - n. 110165 di repertorio e n. 31102 di raccolta - sono state eseguite le opere di urbanizzazione secondaria analiticamente descritte nella relazione di collaudo parziale del 22 novembre 2011 dell'ing. Giuseppe Rossi, approvata con determinazione dirigenziale n. 64 del 24 gennaio 2013, per un controvalore di € 470.260,70.

Le opere già realizzate sono campite con il colore rosso e con il colore verde nell'apposita planimetria che si allega al presente atto, previa sottoscrizione delle parti, sub B1.

Le residue opere di urbanizzazione secondaria da realizzare sono individuate nella medesima planimetria con il colore celeste e rosso scuro, per un controvalore stimato di € 225.860,86 e consistono nella realizzazione (parziale rispetto alle originarie previsioni) dell'area a giardino pubblico e massa boscata di compensazione e nella realizzazione dei parcheggi alberati in fregio al lotto di proprietà del lottizzante in lato sud del comparto.

Il Comune dichiara di rinunciare, come in effetti con il presente atto rinuncia, alla realizzazione delle opere ulteriormente campite, anche con diverso segno grafico, con il colore marrone ed il celeste quadrettato, nella medesima planimetria, rimanendo per l'effetto il lottizzante liberato da ogni ulteriore obbligo al riguardo.

La differenza, pari ad € 41.378,44 tra l'importo delle opere residue da realizzare secondo convenzione del 2006 (€ 267.239,30) e le opere che la Proprietà si impegna a realizzare col presente atto (€ 225.860,86), non sarà scomputabile dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli edilizi.

Il lottizzante manterrà il possesso delle aree ove sono localizzate le residue opere di urbanizzazione da realizzare, in conformità a quanto già convenuto nella convenzione urbanistica del 28 novembre 2006.

Le aree non interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria residue, invece, siccome già oggetto di cessione per effetto della convenzione urbanistica del 28 novembre 2006, con il presente atto rientreranno nella immediata disponibilità del Comune. In ogni caso, il lottizzante, previo avviso al Comune, potrà introdursi nelle suddette aree al fine di provvedere alla realizzazione dei necessari sottoservizi per il collegamento con le altre aree del comparto nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione residue di propria competenza.

### Scadenze

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà intervenire prima della ultimazione degli edifici privati, contemporaneamente agli stessi e comunque entro e non oltre diciotto mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

#### **ARTICOLO 4 DISCIPLINA DELLE INTERFERENZE**

L'installazione del manufatto prefabbricato siccome preventivato e descritto nelle premesse del presente atto dovrà avvenire senza pregiudizio delle attività del lottizzante funzionali al completamento del programma costruttivo originario.

Il lottizzante non potrà esser chiamato a partecipare, ad alcun titolo, alle attività di trasformazione necessarie per la installazione e la resa funzionale da parte di terzi del manufatto previsto nelle premesse, dovendo detti terzi assumere ogni obbligo al riguardo.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che siano già state realizzate, siccome risultanti dal certificato di collaudo approvato, sono nella piena disponibilità del Comune sul quale, per l'effetto, grava al riguardo ogni onere di manutenzione e/o di adeguamento, anche funzionale alla installazione del nuovo manufatto prefabbricato.

In ogni caso il Comune dovrà garantire e si obbliga ad intervenire, anche in sostituzione dei terzi interessati, laddove possano crearsi interferenze e/o impedimenti al completamento del programma costruttivo del lottizzante, con particolare riferimento all'esecuzione delle opere infrastrutturali necessarie a conferire funzionalità ed agibilità agli edifici privati.

Il Comune si impegna altresì perché nella realizzazione del manufatto siccome preventivato nelle premesse del presente atto vengano rispettate le normative vigenti in tema di distanze tra gli edifici e dai confini, esclusa ogni possibilità di deroga.

## **ARTICOLO 5 TERMINI E GARANZIE DEGLI INTERVENTI E DELLE URBANIZZAZIONI**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 93, comma 1 ter, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, siccome da ultimo modificato dall'art. 3, comma 1, lettera x), n. 2), della legge regionale n. 18 del 2019, le parti concordano che il termine per la realizzazione degli edifici privati sia di cinque anni dalla stipula del presente atto.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria residue ut sopra individuate negli articoli 2 e 3 è stabilito il termine di diciotto mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto, mentre per la realizzazione dei parcheggi privati da assoggettare ad uso pubblico e di cui all'art. 2.2. della convenzione urbanistica del 28 novembre 2006, limitatamente alla porzione non ancora realizzata come da planimetria che, previa sottoscrizione, si allega sub C1 è fissato il termine di cinque anni dalla medesima data di sottoscrizione del presente addendum.

Le garanzie già prestate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- polizza n. 1708027 di Euro 15.576,42 (importo residuo come da svincolo parziale di cui alla determinazione dirigenziale n. 64 in data 24.1.2013) emessa il 23.11.2006 dalla Coface Assicurazioni;
- polizza n. 1708030 di Euro 267.239,30 (importo residuo come da svincolo parziale di cui alla determinazione dirigenziale n. 64 in data 24.1.2013) emessa il 23.11.2006 dalla Coface Assicurazioni;

nei termini qui nuovamente convenuti, rimarranno ferme fino al collaudo delle stesse;

## **ARTICOLO 6 PENALI**

Con riferimento alla penale di cui agli articoli 1.1 e 2.1 della convenzione urbanistica del 28 novembre 2006, siccome confermata nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto al 31 maggio 2012, le parti concordano che la stessa debba computarsi e rimanere ferma unicamente ed esclusivamente per i ritardi eventualmente intervenuti nella realizzazione delle opere residue oltre i termini qui nuovamente convenuti.

## **ARTICOLO 7 COSTITUZIONE DI SERVITU'**

Al fine di favorire il completamento del programma costruttivo originario da parte del lottizzante il Comune con il presente atto costituisce apposita servitù di non edificazione a carico delle aree di proprietà, censite in catasto al foglio n. 227, mappale n. 231 (parte), della superficie complessiva di mq. 6.118,00, individuate con apposito colore rosso nella planimetria qui allegata, previa sottoscrizione, sub E1, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, in favore delle aree residue di proprietà del lottizzante identificate con i mappali nn. 234, 235, 240, 246, 253, 254 del foglio n. 227, mappali nn. 387, 388, 390, 391 del foglio n. 244, mappale n. 299 del foglio n. 245.

La servitù avrà durata di cinque anni dalla data di sottoscrizione, nelle dovute forme, del presente atto, alla scadenza dei quali nulla potrà più essere preteso al riguardo dal lottizzante e dai propri eventuali aventi causa.

Le parti concordano e prendono atto ad ogni conseguente effetto che la eventuale realizzazione nell'area oggetto della predetta servitù di un chiosco da adibire all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, siccome previsto con atto concessorio del Comune di Brescia n. 23857 del 6 dicembre 2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 2298 , serie 3, il 13 dicembre 2019, nei termini e nei limiti definiti nel predetto

atto e quindi per la superficie ivi individuata, anche planimetricamente, di 35 mq., non costituisca turbativa o molestia al pacifico godimento della servitù di non edificazione qui costituita.

#### **ARTICOLO 8**

Per quanto non previsto e/o modificato dal presente atto valgono le pattuizioni di cui alla convenzione urbanistica dal notaio dott. Dario Ambrosini in data 28 novembre 2006 - n. 110165 di repertorio e n. 31102 di raccolta.

#### **[ART. 9 CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula dell'atto, 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].

#### **ARTICOLO 10 SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico del lottizzante.