

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 348 - 12.6.2019

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Trasformazione Urbana e Urban Center. Modifica schema di convenzione relativa al piano attuativo conforme al PGT - AT - C6 - Comparto Milano di aree situate a Brescia di proprietà della società Basileus S.p.A..

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 147 del 14.9.2001 e n. 94 del 17.5.2002 veniva, rispettivamente, adottato ed approvato il piano particolareggiato del Comparto Milano;
- che la convenzione per l'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi all'attuazione del comparto 1 del piano particolareggiato Comparto Milano, veniva stipulata tra il Comune e la società Basileus SRL in data 26 giugno 2002, rep. n. 74.359 racc. n. 19.603, con atto del notaio Bruno Barzellotti;
- che i contenuti progettuali e della convenzione urbanistica sopraddetta sono stati in parte modificati ed in parte integrati con successivi atti;
- che gli impegni previsti dalla convenzione urbanistica, stipulata in data 26 giugno 2002 sono stati riconfermati e mantenuti in forza dell'atto ricognitivo, approvato con deliberazione G.C. n. 207 del 21.4.2015 P.G. n. 60147 e stipulato con atto notaio Camilla Barzellotti del 26.6.2015 - n. rep. 10858 - n. racc. 3850;
- che i contenuti del piano particolareggiato come integrati e modificati a seguito del suddetto atto ricognitivo, sono stati inseriti nel PGT vigente a seguito della seconda variante divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e concorsi, n. 24 del 15.6.2016;
- che il PGT vigente disciplina l'area di intervento nel Documento di Piano scheda AT - C6 Comparto Milano, all'interno della quale si prevede la realizzazione di 30.000 mq di slp con un mix funzionale articolato su più destinazioni, nel quale si consente la realizzazio-

COMUNE DI BRESCIA  
Comune di Brescia - PG  
Protocollo N.0131786/2019 del 13/06/2019

ne di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq. di superficie di vendita unicamente finalizzata alla realizzazione di mercati rionali coperti, e nell'ambito della destinazione residenziale, la creazione di case-laboratorio;

- che con deliberazioni G.C. n. 283 del 24.4.2018 P.G. 80729 e n. 408 del 29.5.2018 P.G. 110420 è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano attuativo conforme al PGT - AT - C6 - Comparto Milano di aree situate a Brescia di proprietà della società Basileus S.p.A., a seguito di istanza di parte;

Riscontrato:

- che ad oggi risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria, alcune opere di urbanizzazione secondaria e le opere complementari, per un valore complessivo di € 31.969.107,63;
- che a completamento delle opere previste dalla convenzione 2002, Basileus S.p.A. deve ancora eseguire opere per l'importo di € 15.500.563,79 (Musil € 11.979.935,18 + opere di urbanizzazione secondaria attualizzate al costo ISTAT € 3.520.628,61);

Dato atto che, con il suddetto Piano attuativo, la società Basileus S.p.A. si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione residue di competenza degli edifici nn. 5-6-8-9-10 per un importo di € 904.965,60 originariamente inserite all'interno del Comparto 1 ma esterne al PA approvato nel 2018;

Riscontrato:

- che l'art. 13 dello schema di convenzione approvato con la citata deliberazione G.C. n. 283 del 2018 di adozione e approvazione del Piano attuativo, prevede al punto 2 che le opere relative agli edifici 5-6-8-9-10 saranno garantite alla data della stipula della convenzione urbanistica;
- che la società è prossima alla stipula;
- che c'è la necessità di definire in modo dettagliato le modalità di presentazione delle garanzie relative agli edifici 5-6-8-9-10;

Riscontrato, altresì:

- che ai fini della precisa identificazione catastale delle aree da cedere e da asservire è opportuno che vengano realizzate compiutamente tutte le opere di urbanizzazione su detti sedimi;

- che le aree in cessione sono gravate da ipoteca come da relazione del notaio Camilla Barzellotti del 6.6.2019;
- che si sono evidenziati degli errori cartografici nelle tavole del Piano approvato dettagliatamente indicati nella nota inviata da Basileus S.p.A. in data 29.5.2019 PG 118694 che comportano la modifica e contestuale sostituzione degli elaborati del Piano attuativo:

Tav. 04 Regime Urbanistico delle aree

Tav. 05 Destinazione Funzionale

Tav. 07 Individuazione unità minime di intervento e stralci funzionali

Tav 08 Standard Urbanistico

Tav 09 Opere di urbanizzazione

Tav 10 Regime delle aree

Abaco Prescrizioni Urbanistico-Edilizie - Scheda UMI 1 e 3 - Regime delle Aree

- che con deliberazione G.C. n 184 del 27.3.2019 P.G. 74578 è stato approvato l'accordo per l'attuazione degli impegni connessi alle opere di urbanizzazione della UMI 2, della UMI 1 e della UMI 16, oltre che dello Stralcio 1 relativo al Piano attuativo ma che lo stesso non è stato ancora stipulato;
- che tale accordo costituiva mera anticipazione degli obblighi già previsti dal Piano attuativo;
- che la citata deliberazione di adozione del PA prevede che "prima della stipula della convenzione urbanistica dovrà essere presentato uno specifico progetto di mitigazione preventiva, in adempimento di quanto previsto dall' art. 31 delle NTA ai fini della realizzazione di opere di sistemazione e decoro";

Ritenuto, pertanto, in relazione ai punti su esposti, di prevedere:

1. Precisazione delle garanzie art 13 dello schema di convenzione:

- che le opere relative agli edifici 5-6-8-9-10 del PP originario, dell'importo di 904.965,60 sono garantite con le modalità che seguono:

*"Poiché la società Basileus, ai sensi del PP originario, è tenuta ad eseguire le suddette opere di urbanizzazione come indicato al precedente art 3.3 e la loro realizzazione è strettamente legata alla costruzione degli edifici a cui si riferiscono, esse saranno realizzate da Basileus contestualmente alla realizzazione degli edifici di riferimento da parte dei rispettivi proprietari.*

*Pertanto, le parti convengono che, all'atto di sottoscrizione della presente convenzione, l'importo di dette opere, pari ad € 904.965,60, risulterà garantito dalle somme incamerate dal Comune ai sensi degli artt. 1 e 2 della Convenzione Urbanistica notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002, rep. n. 74359 - racc. n. 19603 e che dovrebbero essere rimborsate dal Comune a Basileus ai sensi dell'art. 3 dell'Atto ricognitivo. Il Comune è dunque legittimato a trattenere tali somme per lo specifico fine di garanzia dell'esecuzione delle opere citate, fino alla concorrenza di € 904.965,60.*

*Preso atto peraltro dell'operatività del complesso meccanismo di compensazione previsto sempre dal citato art. 3 dell'Atto ricognitivo, e tenuto conto che le somme incamerate dal Comune dovranno essere ristorate a Basileus mediante compensazione con il costo di costruzione dovuto da Basileus al Comune in sede di rilascio dei titoli edilizi relativi agli edifici privati previsti all'interno del PA 2018, riscontrata la necessità di mantenere integra la garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative agli edifici 5-6-8-9-10 del PP originario, Basileus si impegna a rilasciare fideiussione relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate, per un importo pari alle somme oggetto di progressiva compensazione, coincidenti con il costo di costruzione relativo ad ogni singolo permesso di costruire e ciò contestualmente e quale condizione del rilascio di ogni Permesso di Costruire relativo alle UMI 1-3- 4 - 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16 interne al PA 2018, sino a concorrenza dell'intera somma posta in compensazione (€ 904.965,40)".*

2. Identificazione catastale art 5.1 e 5.2 dello schema di convenzione:

- che l'identificazione catastale avverrà solo all'ultimazione integrale delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dalla convenzione, con specifico atto notarile di identificazione.
- che, in caso sia necessario e possibile, potrà essere effettuato autonomo atto di identificazione per ogni singolo Stralcio funzionale e per ogni singola UMI, a ultimazione delle relative opere;

3: Ipoteche:

- che Basileus S.p.A. si impegna alla cancellazione delle ipoteche, come risultano da relazione del Notaio Camilla Barzellotti del 6.6.2019, entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

- che la mancata cancellazione sarà causa ostativa al rilascio dei titoli edilizi degli edifici relativi alle UMI 1 - 3- 4- 5- 6- 7 - 8 - 9- 10- 11 - 12- 13- 14- 15 e 16 (con eccezione, quindi, della UMI 2 relativa al progetto Oltre la Strada);

### 3. Errori cartografici:

- che a causa dei riscontrati errori cartografici è necessario procedere alla sostituzione dei seguenti elaborati, parte integrante del Piano Attuativo approvato con la predetta deliberazione G.C. n 408 del 29.5.2018 P.G. 110420;

Tav. 04 Regime Urbanistico delle aree

Tav. 05 Destinazione Funzionale

Tav. 07 Individuazione unità minime di intervento e stralci funzionali

Tav 08 Standard Urbanistico

Tav 09 Opere di urbanizzazione

Tav 10 Regime delle aree

Abaco Prescrizioni Urbanistico-Edilizie - Scheda UMI 1 e 3 - Regime delle Aree

E conseguentemente anche delle tavole in A3

Tav All A Individuazione UMI e stralci

Tav All B Regime delle opere

Tav All C Regime delle aree

allegate allo schema di convenzione;

### 4. Prescrizioni particolari per UMI 1 - UMI 2 e stralcio 1

- che venga inserito all'art 7 la lettera E) al fine di coordinare le previsioni particolari date dalla Giunta con la Deliberazione n 184 del 27.3.2019 PG 74578 relativa all'accordo per l'attuazione degli impegni connessi alle opere di urbanizzazione della UMI 2, della UMI 1, oltre che dello Stralcio 1;

### 5. Piantumazione preventiva "Preverdissement"

- che venga inserito all'art 7 la lettera F) in cui si dà atto che Basileus S.p.A. ha presentato il progetto di massima con relativo cronoprogramma degli interventi.

Dato atto che, con riferimento a tutto quanto non oggetto del piano attuativo, operano le disposizioni di cui alla convenzione 26.2.2002 relativa al Piano Particolareggiato Comparto Milano, per quanto ancora in vigore e vincolanti, sulle quali il PA approvato e la convenzione urbanistica come modificata dal presente provvedimento, non possono incidere se non per quanto espressamente disposto e previsto;

Preso atto che il Piano Attuativo approvato contiene precise disposizioni planivolumetriche anche ai sensi dell'art.23 c.1 lett. b) del DPR 380/2001;

Dato atto che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale 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;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi in data 10.06.2019 dal Responsabile del Settore Trasformazione Urbana ed Urban Center e in data 10.6.2019 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria, dato atto che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'ente positivi ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni nella L. 213/2012 in quanto sono previste modalità di rilascio delle garanzie relativamente alle opere di urbanizzazione degli edifici 5-6-8-9-10 per un importo di € 904.965,40 e modalità di acquisizione delle aree gravate da ipoteca;

Visto lo schema di convenzione urbanistica, che sostituisce quello approvato con il Piano attuativo, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale con le modifiche evidenziate in rosso completo delle tavole:

Tav All A Individuazione UMI e stralci  
Tav All B Regime delle opere  
Tav All C Regime delle aree ;

Vista la Legge Regionale 12/05 e s.m.i.;

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

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

a) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la modifica dello schema di convenzione urbanistica relativa al Piano attuativo conforme al PGT - AT - C6 - Comparto Milano di aree situate a Brescia di proprietà della società Basileus S.p.A, adottato ed approvato rispettivamente con le deliberazioni di G.C. n 283 del 24.4.2018 P.G. 80729 e n 408 del 29.5.2018 P.G. 110420, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, modifiche individuate negli articoli: 3.3 - 5.1 - 5.2 - 7 - 13;

b) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la sostituzione degli elaborati di Piano attuativo :

Tav. 04 Regime Urbanistico delle aree

Tav. 05 Destinazione Funzionale

Tav. 07 Individuazione unità minime di intervento e stralci funzionali

Tav 08 Standard Urbanistico

Tav 09 Opere di urbanizzazione

Tav 10 Regime delle aree

Abaco Prescrizioni Urbanistico-Edilizie - Scheda UMI 1 e 3 - Regime delle Aree

e conseguentemente anche della tavole in A3

Tav All A Individuazione UMI e stralci

Tav All B Regime delle opere

Tav All C Regime delle aree

Allegate allo schema di convenzione;

c) di dare atto che il Piano attuativo approvato con la citata deliberazione G.C. n. 408 del 29.5.2018 P.G. 110420 contiene precise disposizioni plani volumetriche anche ai sensi dell'art.23 c.1 lett. b) del DPR 380/2001;

d) di dare atto che l'identificazione catastale delle aree da cedere e da asservire avverrà solo all'ultimazione integrale delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dalla convenzione, con specifico atto notarile di identificazione e che, in caso sia necessario e possibile, potrà essere effettuato autonomo atto di identificazione per ogni singolo Stralcio funzionale e per ogni singola UMI, a ultimazione delle relative opere;

- e) di dare atto che Basileus S.p.A. si impegna alla cancellazione delle ipoteche, come risultano da relazione del Notaio Camilla Barzellotti del 6.6.2019, entro sei mesi dalla stipula della citata convenzione e che la mancata cancellazione sarà causa ostativa al rilascio dei titoli edilizi degli edifici relativi alle UMI 1 - 3- 4- 5- 6- 7 - 8 - 9- 10- 11 - 12- 13- 14- 15 e 16 (con eccezione, quindi, della UMI 2 relativa al progetto Oltre la Strada);
- f) di dare atto che, con riferimento a tutto quanto non oggetto del piano attuativo, operano le disposizioni di cui alla convenzione 26.2.2002 relativa al Piano Particolareggiato Comparto Milano, per quanto ancora in vigore e vincolanti, sulle quali il PA approvato e la convenzione urbanistica come modificata dal presente provvedimento, non possono incidere se non per quanto espressamente disposto e previsto;
- g) di dare atto che, per le motivazioni di cui in premessa, i contenuti dell'atto d'obbligo il cui schema è stato approvato con deliberazione G.C. n. 184 del 27.3.2019 mai stipulato, sono ricondotti e riassunti nello schema di convenzione allegato al presente provvedimento e pertanto si intendono superate le disposizioni della suddetta deliberazione di approvazione dell'atto d'obbligo;
- h) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione Trasparente;
- i) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- j) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO AT - C6 - COMPARTO MILANO DI AREE SITUATE A BRESCIA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ BASILEUS S.P.A.**

FRA

Basileus spa con sede in Brescia, via G. Oberdan 140 (C.F. 0091490371), rappresentata dal Geom. Antonio Taini nato a Brescia il 29/06/1938, CF TNA NTN 38H29 B157Q che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante;

Brescia Engineering spa con sede in Brescia, via G. Oberdan 140, (C.F. 03128330176) rappresentata dal Geom. Antonio Taini nato a Brescia il 29/06/1938, CF TNA NTN 38H29 B157Q che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante ai soli fini degli impegni di cui all'art. 6.

E

Comune di Brescia rappresentato dall'arch. Gianpiero RIBOLLA, nato a Pontremoli (MS) l'8 maggio 1959, che interviene al presente atto in qualità di responsabile del Settore Urbanistica e quindi in nome e per conto del Comune di Brescia

PREMESSO

Che la Società Basileus spa ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, fra via R. Vantini, via Q. Stefana e via Tempini, della superficie catastale complessiva di mq 120.019, così identificate:

Foglio mappale	subalterno		superficie
113	43	1	5.370,00
113	43	4	6.790,00
113	43	5	1.335,00
113	43	8	2.820,00
113	43	9	4.780,00
113	53		58,00
113	45	1	11.790,00
113	45	2	325,00
113	45	4	13.602,00
113	45	5	945,00

113	45	6	5.158,00
113	45	7	7.465,00
113	45	8	275,00
114	140	10	1.509,00
114	140	54	23.058,00
114	140	57	16.153,00
114	258		155,00
114	267		58,00
134	253		54,00
136	109		10,00
114	195	7	11.889,00

Che la Società Bs Engineering s.p.a. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, poste fra via della Garzetta e via Val di Fassa, della superficie catastale complessiva di mq 98.919, identificate al Catasto Terreni al foglio 49 mappali 1, 3, 12, 37, 40 e 41, destinate ad aree di laminazione dal PGT di Brescia nella tavola V-PS03;

Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree di proprietà Basileus nell'ambito di trasformazione del Documento di Piano denominato AT - C6 - COMPARTO MILANO, al fine di disciplinare l'incremento volumetrico pari a 30.000 mq. slp, concesso quale compensazione per la bonifica dei siti contaminati ai sensi dell'art. 21 L.R. 26/2003, rinviando all'applicazione delle previsioni del P.P. approvato con deliberazione C.C. del 17.5.2002 n. 94 e convenzionato con atto in data 26 giugno 2002, rep. n. 74.359 racc. n. 19.603, del notaio Bruno Barzellotti (aggiornato con atto ricognitivo, approvato con deliberazione di GC n. 207 del 21.04.2015 PG 60147 e stipulato con atto Notaio Camilla Barzellotti del 26.06.2015 – n rep 10858 – n raccolta 3850), per quanto non specificato nel presente PA e nella relativa convenzione.

Che le aree sono interessate dal vincolo cimiteriale;

Che la Società Basileus spa ha presentato in data 20/03/2017 un'istanza P.G. n. 48450 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che prevede una Slp complessiva di mq 91.811,00;

Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del \_\_\_\_\_

Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del \_\_\_\_\_

Che con nota P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato avviato il procedimento espropriativo finalizzato all'acquisizione delle aree di proprietà di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;

Che la Giunta comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Che i provvedimenti stessi inerenti il Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce sono stati pubblicati sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione “Amministrazione trasparente”, ai sensi, dell’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell’efficacia degli atti sopra menzionati.

#### TUTTO CIO’ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Basileus s.p.a. in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà), Brescia Engineering s.p.a. (quale proprietaria dell’area a standard individuata al successivo art. 6 punto 4 e al solo fine della cessione o asservimento all’uso pubblico della stessa) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **ART.1 INDIVIDUAZIONE DI UMI AUTONOME E STRALCI FUNZIONALI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il Piano Attuativo è suddiviso in 16 Unità Minime di Intervento Autonome (UMI) e in 2 Stralci di intervento (STR), come meglio individuati dalla tavola 7 facente parte del progetto di Piano Attuativo (Allegato A “Individuazione UMI e Stralci).
2. Così come previsto dall’art. 28, comma 6 – bis della l. n. 1150/1942, per ogni singola UMI e per ogni Stralcio funzionale sono individuate (tavola T09) e quantificate (all. 1 alla “Relazione generale” del P.A, denominato “Stima delle opere di urbanizzazione specifiche opere di urbanizzazione”) le opere di urbanizzazione da realizzare e costi relativi.
3. Ogni singola UMI e le urbanizzazioni a questa funzionali possono essere realizzate per fasi e tempi autonomi, previa stipula di specifico atto unilaterale.
4. Le opere di urbanizzazione previste nello stralcio 1 devono essere obbligatoriamente realizzate ed ultimate contestualmente all’attuazione del MUSIL e/o dell’UMI 2.
5. Le opere di urbanizzazione previste nello stralcio 2, individuate nella tavola T09 e quantificate nell’all. 1 alla “Relazione generale” del P.A denominato “Stima delle opere di urbanizzazione”, devono essere obbligatoriamente realizzate ed ultimate contestualmente all’attuazione della prima UMI tra quelle previste dal Piano Attuativo (UMI 9, 10, 11, 12, 13 e 14) alle quali si riferiscono le urbanizzazioni previste dallo ‘stralcio 2’.
6. Come si evince dagli elaborati progettuali e dai computi ivi contenuti, indipendentemente dal fatto che l’attivazione di determinate UMI sia condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli stralci 1 e 2 ai sensi dei precedenti commi 4 e 5, tutte le UMI partecipano ai costi di urbanizzazione dei succitati stralci in proporzione alla potenzialità edificatoria che esse stesse esprimono.

7. La segnalazione certificata di agibilità, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs 222/2016, degli immobili inseriti nelle singole UMI, potrà essere depositata solo a seguito della emissione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione interne alle singole UMI e delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci in cui ricade l'UMI ultimata. Le opere sono indicate puntualmente nella tavola T09 e quantificate nell'all. 1 alla "Relazione generale" del P.A denominato "Stima delle opere di urbanizzazione".

8. In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione previste nello Stralcio 1 e nello Stralcio 2 dovranno essere realizzate e ultimate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'ultimo edificio dell'ultima UMI appartenente allo stralcio e comunque entro il termine di validità della convenzione.

9. Ai sensi degli artt. 45 e 46 comma 1, lett. b) della L. R. n. 12/2005, come modificato dalla L.R. 7/2010, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla presente convenzione comporterà lo scomputo del relativo costo dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente considerati, senza distinzione tra specifiche categorie di opere.

## **ART. 2 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. 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, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016 come modificato dal D. Lgs 56/2017 (di seguito codice dei contratti).
2. Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36, c 3, del codice dei contratti nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.
3. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art 26 del codice dei contratti. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c 8, del predetto codice dei contratti.
4. L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 26 del decreto legislativo n. 50/2016 da un tecnico proposto dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.
5. La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria, effettuata ai sensi dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, sarà a cura e spese della Proprietà.

6. La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori, del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione e dell'impresa esecutrice. 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.
7. La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e l'alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.
8. La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria effettua tutti gli adempimenti a norma del codice dei contratti pubblici.
9. 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 proposto dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.
10. Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo/certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.
11. La proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei Terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre tre mesi dal collaudo o certificato di regolare esecuzione e non oltre sei mesi dall'emissione del certificato di fine lavori.

### **ART. 3 - OPERE PREVISTE DAL PIANO ATTUATIVO**

La Proprietà si impegna a realizzare:

3.1 Opere di urbanizzazione primaria

3.2 Opere di urbanizzazione secondaria

3.3 Opere residue previste dalla Convenzione 26.6.2002 e confermate dal successivo atto ricognitivo del 26.6.2015

3.4 Ulteriori opere di infrastrutturazione tecnologica  
come di seguito meglio descritte

#### **3.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

##### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Allegato B - Regime delle Opere" che fa parte integrante della presente convenzione:

A – Viabilità

strada di accesso parcheggio in struttura da Via Q. Stefana;  
area sosta pullman su via Q. Stefana;  
nuova strada dalla rotonda di via Cassala;  
marciapiedi e attraversamenti a raso;

#### B – Parcheggi

parcheggio a nord di Via Quinto Stefana;  
parcheggio a sud di Via Quinto Stefana;  
parcheggi nuova strada dalla rotonda di via Cassala;  
parcheggio viale Italia;  
parcheggio interno con accesso da via Eritrea;  
parcheggio temporaneo di superficie su sedime laminatoio a est del Musil

#### C – impianti relativi alle opere di cui alle lettere A e B

rete acque bianche;  
rete acque nere;  
rete illuminazione pubblica;  
quadri elettrici e allacciamenti impianti pubblici;  
rifacimento linea alimentazione e scarico pozzo;

come da progetto preliminare già agli atti degli Uffici Comunali (TAV. OU 01, TAV. OU 02, TAV. OU 03, TAV. OU 04a, TAV. OU 04b, ABACO 02) PG. 48450/2017 del 20/03/2017.

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 presentazione della richiesta dei P.d.C. o atti autorizzativi equivalenti degli edifici privati previsti dal PA di ogni singola UMI di riferimento.

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

Per le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo da acquisire mediante procedura espropriativa e individuate nel Piano Particellare di Esproprio allegato al PA., l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo stimato massimo di € 100/mq.

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

Come previsto dal precedente articolo 1 comma 9, il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, è scomputato dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti preposti all'edificazione.

Il costo scomputabile delle opere sopra menzionate sarà determinato in base al listino delle opere pubbliche della Regione Lombardia o equivalenti quando ammessi, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso.

In applicazione di quanto previsto dal precedente art. 2 comma 1, la proprietà potrà scegliere se procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere secondo le procedure previste dal Codice dei contratti o dalla legislazione vigente in materia, oppure direttamente o con modalità di assegnazione diverse.

Nel primo caso saranno riconosciuti a scomputo:

1. Le spese generali inerenti la procedura, individuate forfettariamente nel 2% dell'importo delle opere a base di gara;
2. Il costo delle opere risultante dallo sconto applicato al prezzo a base d'asta all'esito dell'aggiudicazione.

Nel secondo caso sarà riconosciuto a scomputo il solo importo risultante dal progetto esecutivo scontato del 15%.

Il costo complessivo stimato delle predette opere è pari a € 1.913.830,32 come risultante dalla sotto riportata tabella 1, delle quali sono ammesse allo scomputo € 1.855.538,50 come risultante dalla sotto riportata tabella 2, così suddivisi:

TABELLA 1	Stima importo opere	Oneri per la sicurezza	Spese generali	Totale
		3%	2%	
UMI 1	55.333,36	1.660,00	1.139,87	58.133,23
UMI 2	2.337,45	70,12	48,15	2.455,73
UMI 3	3.316,89	99,51	68,33	3.484,73
UMI 4	63.832,03	1.914,96	1.314,94	67.061,93
UMI 5	-	-	-	-
UMI 6	79.841,01	2.395,23	1.644,72	83.880,97
UMI 7 - 8	5.639,54	169,19	116,17	5.924,90
UMI 9	203.022,43	6.090,67	4.182,26	213.295,37
UMI 10	14.380,63	431,42	296,24	15.108,29
UMI 11	15.982,45	479,47	329,24	16.791,16
UMI 12	36.579,88	1.097,40	753,55	38.430,82
UMI 13	892.286,35	26.768,59	18.381,10	937.436,04
UMI 14	-	-	-	-
UMI 15	11.341,52	340,25	233,64	11.915,40
UMI 16	39.659,96	1.189,80	817,00	41.666,76
<b>Totale UMI</b>	<b>1.423.553,50</b>	<b>42.706,61</b>	<b>29.325,20</b>	<b>1.495.585,31</b>
STRALCIO 1	199.779,56	5.993,39	4.115,46	209.888,41
STRALCIO 2	198.321,53	5.949,65	4.085,42	208.356,60
<b>Totale STRALCI</b>	<b>398.101,09</b>	<b>11.943,03</b>	<b>8.200,88</b>	<b>418.245,01</b>
<b>Totale OO.U. PRIMARIE</b>	<b>1.821.654,59</b>	<b>54.649,64</b>	<b>37.526,08</b>	<b>1.913.830,32</b>

TABELLA 2	Stima importo opere	Oneri per la sicurezza	Spese generali	Totale
		3%	2%	
UMI 1	55.333,36	1.660,00	1.139,87	58.133,23
UMI 2	2.221,96	66,66	45,77	2.334,39
UMI 3	2.487,67	74,63	51,25	2.613,55
UMI 4	62.753,98	1.882,62	1.292,73	65.929,34
UMI 5	-	-	-	-
UMI 6	59.880,76	1.796,42	1.233,54	62.910,73
UMI 7 - 8	4.229,66	126,89	87,13	4.443,68
UMI 9	198.335,53	5.950,07	4.085,71	208.371,31
UMI 10	14.380,63	431,42	296,24	15.108,29
UMI 11	15.982,45	479,47	329,24	16.791,16
UMI 12	36.579,88	1.097,40	753,55	38.430,82
UMI 13	864.881,84	25.946,46	17.816,57	908.644,86
UMI 14	-	-	-	-
UMI 15	11.341,52	340,25	233,64	11.915,40
UMI 16	39.659,96	1.189,80	817,00	41.666,76
<b>Totale UMI</b>	<b>1.368.069,19</b>	<b>41.042,08</b>	<b>28.182,23</b>	<b>1.437.293,49</b>
STRALCIO 1	199.779,56	5.993,39	4.115,46	209.888,41
STRALCIO 2	198.321,53	5.949,65	4.085,42	208.356,60
<b>Totale STRALCI</b>	<b>398.101,09</b>	<b>11.943,03</b>	<b>8.200,88</b>	<b>418.245,01</b>
<b>Totale OO.U. PRIMARIE</b>	<b>1.766.170,28</b>	<b>52.985,11</b>	<b>36.383,11</b>	<b>1.855.538,50</b>

Non si prevedono scomputi superiori a quelli risultanti dai progetti definitivi-esecutivi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, etc.), salvo casi di forza maggiore e/o varianti introdotte dietro espressa richiesta del Comune.

Atteso che il P.A. approvato consente una ampia flessibilità nell'individuazione della destinazione urbanistica degli edifici, con possibile aumento degli oneri di urbanizzazione complessivi generati, si dà atto che l'eventuale incremento di oneri di urbanizzazione dovuti verrà compensato nei modi e nei limiti di cui all'art. 14, fino a concorrenza della somma ivi prevista.

#### Scadenze

Le opere previste in ogni UMI di cui al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere previste su aree di proprietà pubblica e messe a disposizione dal Comune devono essere realizzate contestualmente agli edifici dell'UMI a cui appartengono e comunque entro 12 mesi dalla

messa a disposizione delle aree da parte del Comune, se questa avvenisse in data successiva alla realizzazione degli edifici privati .

Se entro anni cinque dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà dato (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree, la Proprietà pagherà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato ai prezzi che saranno allora vigenti.

### **ART. 3.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

#### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria (Allegato B - Regime delle Opere) - che fa parte integrante della presente convenzione:

A –Piazze e spazi pubblici attrezzati;

B –Parchi e giardini pubblici;

C – Passerella pedonale.

come da progetto preliminare già agli atti degli Uffici Comunali (TAV. OU 01, TAV. OU 02, TAV. OU 03, TAV. OU 04a, TAV. OU 04b, ABACO 02 - PG. 48450/2017 del 20/03/2017)

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione prima dalla presentazione della richiesta dei P.d.C. o atti autorizzativi equivalenti degli edifici privati previsti dal PA di ogni singola UMI di riferimento.

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

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

#### Modalità finanziarie

Come previsto dal precedente articolo 1 comma 9, il costo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, ma comprensivo delle spese generali forfettizzate al 2% dell'importo delle opere, è scomputato dall'ammontare complessivo degli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti preposti all'edificazione.

Il costo scomputabile delle opere sopra menzionate sarà determinato in base al listino delle opere pubbliche della Regione Lombardia o equivalenti quando ammessi, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso.

La proprietà, per l'affidamento della esecuzione delle opere, è tenuta al rispetto delle procedure previste dal Codice dei contratti o dalla legislazione vigente in materia.

Saranno riconosciuti a scomputo:

1. Le spese generali inerenti la procedura, individuate forfettariamente nel 2% dell'importo delle opere a base di gara;

2. Il costo delle opere risultante dallo sconto applicato al prezzo a base d'asta all'esito dell'aggiudicazione-

Il costo complessivo stimato delle predette opere è pari a € 6.105.117,43 come risultante dalla sotto riportata tabella 1, delle quali sono ammesse allo scomputo € 5.781.233,86 come risultante dalla sotto riportata tabella 2, così suddivisi:

TABELLA 1	Stima importo opere	Oneri per la sicurezza	Spese generali	Totale
		3%	2%	
UMI 1	9.326,02	279,78	192,12	9.797,91
UMI 2	2.309.511,97	69.285,36	47.575,95	2.426.373,28
UMI 3	117.896,34	3.536,89	2.428,66	123.861,90
UMI 4	33.251,63	997,55	684,98	34.934,17
UMI 5	595.915,30	17.877,46	12.275,86	626.068,61
UMI 6	47.676,41	1.430,29	982,13	50.088,84
UMI 7 - 8	228.490,08	6.854,70	4.706,90	240.051,68
UMI 9	433.658,84	13.009,77	8.933,37	455.601,98
UMI 10	105.971,29	3.179,14	2.183,01	111.333,44
UMI 11	83.132,44	2.493,97	1.712,53	87.338,94
UMI 12	39.110,83	1.173,32	805,68	41.089,84
UMI 13	345.121,23	10.353,64	7.109,50	362.584,36
UMI 14	94.897,59	2.846,93	1.954,89	99.699,41
UMI 15	37.938,61	1.138,16	781,54	39.858,30
UMI 16	84.999,13	2.549,97	1.750,98	89.300,09
<b>Totale UMI</b>	<b>4.566.897,72</b>	<b>137.006,93</b>	<b>94.078,09</b>	<b>4.797.982,75</b>
STRALCIO 1	754.382,12	22.631,46	15.540,27	792.553,86
STRALCIO 2	489.797,09	14.693,91	10.089,82	514.580,82
<b>Totale STRALCI</b>	<b>1.244.179,21</b>	<b>37.325,38</b>	<b>25.630,09</b>	<b>1.307.134,68</b>

<b>Totale OO.U. SECONDARIE</b>	<b>5.811.076,94</b>	<b>174.332,31</b>	<b>119.708,18</b>	<b>6.105.117,43</b>
--------------------------------	---------------------	-------------------	-------------------	---------------------

TABELLA 2	Stima importo opere	Oneri per la sicurezza	Spese generali	Totale
		3%	2%	
UMI 1	9.326,02	279,78	192,12	9.797,91
UMI 2	2.303.870,47	69.116,11	47.459,73	2.420.446,31
UMI 3	107.899,91	3.237,00	2.222,74	113.359,65
UMI 4	32.013,03	960,39	659,47	33.632,89
UMI 5	573.359,88	17.200,80	11.811,21	602.371,89
UMI 6	35.757,31	1.072,72	736,60	37.566,63
UMI 7 - 8	171.367,56	5.141,03	3.530,17	180.038,76
UMI 9	359.409,47	10.782,28	7.403,84	377.595,59
UMI 10	82.988,04	2.489,64	1.709,55	87.187,23
UMI 11	72.686,32	2.180,59	1.497,34	76.364,25
UMI 12	36.993,37	1.109,80	762,06	38.865,24
UMI 13	295.788,14	8.873,64	6.093,24	310.755,02
UMI 14	71.173,19	2.135,20	1.466,17	74.774,56
UMI 15	28.456,93	853,71	586,21	29.896,85
UMI 16	77.523,72	2.325,71	1.596,99	81.446,42
<b>Totale UMI</b>	<b>4.258.613,35</b>	<b>127.758,40</b>	<b>87.727,43</b>	<b>4.474.099,18</b>
STRALCIO 1	754.382,12	22.631,46	15.540,27	792.553,86
STRALCIO 2	489.797,09	14.693,91	10.089,82	514.580,82
<b>Totale STRALCI</b>	<b>1.244.179,21</b>	<b>37.325,38</b>	<b>25.630,09</b>	<b>1.307.134,68</b>
<b>Totale OO.U. SECONDARIE</b>	<b>5.502.792,56</b>	<b>165.083,78</b>	<b>113.357,53</b>	<b>5.781.233,86</b>

La differenza fra costo totale delle opere e importo delle opere scomputabili é dovuto al fatto che l'importo delle opere a scomputo su area da asservire ad uso pubblico è riconosciuto in ragione dei  $\frac{3}{4}$  del costo del pacchetto di finitura posto sopra l'impermeabilizzazione della soletta o piano di scavo, comprensivo dell'impianto di illuminazione.

Non si prevedono scomputi superiori a quelli risultanti dai progetti definitivi-esecutivi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) salvo casi di forza maggiore e/o varianti introdotte dietro espressa richiesta del Comune.

Atteso che il P.A. approvato consente una ampia flessibilità nell'individuazione della destinazione urbanistica degli edifici, con possibile aumento degli oneri di urbanizzazione complessivi generati, si dà atto che l'eventuale incremento di oneri di urbanizzazione dovuti verrà compensato nei modi e nei limiti di cui all'art. 14, fino a concorrenza della somma ivi prevista.

### Scadenze

Le opere previste in ogni UMI di cui al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere previste su aree di proprietà pubblica e messe a disposizione dal Comune devono essere realizzate contestualmente agli edifici dell'UMI a cui appartengono e comunque entro 12 mesi dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune, se ciò avvenisse in data successiva alla costruzione degli edifici.

Se entro anni cinque dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà dato (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree, la Proprietà pagherà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato ai prezzi che saranno allora vigenti.

### **3.3 OPERE RESIDUE PREVISTE DALLA CONVENZIONE 26.6.2002 E CONFERMATE DAL SUCCESSIVO ATTO RICOGNITIVO DEL 26.6.2015**

La Proprietà conferma l'impegno a realizzare le seguenti opere, già previste nella convenzione del 26-6-2002 e confermate nel successivo atto ricognitivo del 26-6-2015, evidenziate con apposito colore sulla planimetria "Allegato B - Regime delle Opere" - che fa parte integrante della presente convenzione:

A – 1° e 2° Lotto Musil, fino alla concorrenza dell'importo di € 11.979.935,18 come risulta dall'art. 2.4 let. b) dell'Atto ricognitivo del 26-6-2015;

B – Opere di urbanizzazione secondaria non eseguite negli edifici nn. 5-6-8-9-10 del PP originario, per € 904.965,60.

come da progetti esecutivi approvati dal Comune per il primo stralcio Musil e da approvare per le restanti opere .

#### Modalità finanziarie

Il costo delle opere di cui sopra, al netto dell'IVA, è scomputato dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi previsti nel presente Piano Attuativo, e di quelli relativi agli altri lotti edificabili previsti nella convenzione 2002 e compresi dal comparto 1 del PP 2001.

#### Scadenze

La proprietà si impegna ad appaltare le opere del 2° lotto del Musil entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione del RUP di avvenuta approvazione del progetto esecutivo, mentre le opere di urbanizzazione non eseguite negli edifici nn. 5-6-8-9-10 del PP originario verranno realizzate contestualmente all'edificio di riferimento **ed in ogni caso nel periodo di validità del permesso di costruire relativo al singolo edificio di riferimento.**

### **3.4 ULTERIORI OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE TECNOLOGICA**

### 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 consistono in:

A - cabine elettriche

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

Le opere funzionali a uno o più edifici dovranno essere terminate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/20012001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs 222/2016, degli immobili stessi, segnalazione che, quindi, potrà avvenire solo a seguito della emissione del certificato di fine lavori delle opere.

### 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. 4 - OPERE AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA**

Per l'ambito di trasformazione di cui al presente PA, il PGT non prevede né opere né oneri afferenti alla Qualità aggiuntiva.

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

#### Art 5.1 Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede all'interno del P.A. gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 46.885, 86 , di cui mq 44.412,19 a standard, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore verde sull'allegato C "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

*[i numeri di particella saranno indicati dopo il frazionamento e prima dell'atto notarile]*

foglio	mappale	sub	aree in cessione al comune
113	43	4	5631
113	43	5	1185
113	43	8	1917
113	43	9	65
113	45	2	33
113	45	4	2352
113	45	5	64
113	45	6	637
113	45	7	1118
113	45	8	173
114	140	10	87
114	140	54	22714
114	140	55	3385
114	140	57	7525

114	254	
114	255	
114	195	7
136	109	

46.886

L'identificazione catastale avverrà solo all'ultimazione integrale delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dalla convenzione, con specifico atto notarile di identificazione. In caso sia necessario e possibile, potrà essere effettuato autonomo atto di identificazione per ogni singolo Stralcio funzionale e per ogni singola UMI, una volta ultimate le relative opere.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal Piano Attuativo, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre tre mesi dalla

data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione e non oltre sei mesi dall'emissione del certificato di fine lavori.

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

Il Comune di Brescia si impegna, salvo più attento approfondimento in ordine alla effettiva necessità in sede di progettazione esecutiva delle opere, a mettere a disposizione di Basileus S.p.A le aree all'interno del sedime identificato catastalmente dal mappale 257 del foglio 114, attualmente individuate con colore arancione nell'allegato "C-regime delle aree", che si rendessero necessarie per la realizzazione delle rampe di accesso ai parcheggi interrati previsti nelle UMI 3 e 4.

L'identificazione catastale avverrà solo ad ultimazione delle opere con specifico atto notarile.

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

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

Le parti sono a conoscenza che le aree in cessione, di cui al presente articolo, sono gravate da ipoteca come descritte dettagliatamente nella relazione del Notaio Camilla Barzellotti del 6.06.2019, allegata alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale .

Basileus S.p.A. si impegna alla cancellazione delle stesse e di ogni altra trascrizione ed annotazione pregiudizievole, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di qualsiasi natura, entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione . La mancata cancellazione sarà causa osta-

tiva al rilascio dei titoli edilizi degli edifici relativi alle UMI 1 – 3- 4- 5- 6- 7 – 8 – 9- 10- 11 – 12- 13- 14- 15 e 16 ( con eccezione, quindi, della UMI 2 relativa al progetto Oltre la strada)

La Proprietà, anche dopo l'atto di cessione al Comune, si impegna ad eseguire, per la durata di anni due decorrenti dalla data del certificato di collaudo o certificato di regolare esecuzione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e pulizia delle aree a verde, secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione. Gli oneri relativi al mantenimento delle aree, per un periodo di due anni, ai fini della perfetta esecuzione dell'intervento da un punto di vista agronomico, sono compresi nel costo complessivo stimato delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo.

In caso di inadempienza dell'obbligo di cui sopra, il Comune intimerà alla Proprietà di provvedere all'esecuzione entro e non oltre dieci giorni, decorsi i quali potrà intervenire direttamente provvedendo alla manutenzione / pulizia dell'area, addebitando le relative spese e tutti i costi tecnici ed amministrativi derivanti dal mancato intervento manutentivo a carico della Proprietà.

#### 5.2 Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

All'interno del perimetro del P.A., è costituita servitù di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq. 25.586,24, di cui mq 24.666,35 a standard, alle quali si aggiungono le aree esterne al perimetro del PA, interne all'UMI 6 (mq 1.929,79, di cui a standard 1.615,90) per complessivi mq 27.516,04, tutte interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore giallo sull'allegato C "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

~~[i numeri di particella saranno indicati dopo il frazionamento e prima dell'atto notarile]~~

foglio	mappale	sub	aree private asservite UP
--------	---------	-----	---------------------------

113	43	4	1086
113	43	9	4069
113	45	4	7814
113	45	5	123
113	45	6	1602
113	45	7	4011
114	140	57	2180
114	254		45
114	255		1885
114	195	7	4691
136	109		10

L'identificazione catastale avverrà solo all'ultimazione integrale delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dalla convenzione, con specifico atto notarile di identificazione. In caso sia necessario e possibile, potrà essere effettuato autonomo atto di identificazione per ogni singolo Stralcio funzionale e per ogni singola UMI, una volta ultimate le relative opere.

Dette aree saranno di proprietà privata e soggette all'uso pubblico.

Fatto salvo quanto stabilito dal successivo comma, competono alla proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione ed i consumi per l'illuminazione delle aree, nonché

gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità delle aree.

Competono al Comune: la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa allo strato superficiale delle parti pavimentate, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e i consumi dell'illuminazione pubblica delle sole aree destinate a parcheggio di uso pubblico.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

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 all'interno e all'esterno del perimetro del P.A. del valore stimato di € 104.032,77 ( € 2.36 x mq. 6.928,78 \_ € 2.31 x mq. 37.957,08 ) 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 (OVVERO – nell'ipotesi di area non edificabile – mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 – lettera c – del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze – Direzione Generale Tasse – del 03.08.1979 n. 25/364695.)

### **ART. 6 – STANDARDS URBANISTICI, MONETIZZAZIONE E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE**

6.1. Come si evince dalla Relazione Generale allegata al P.A. (2.5.6), il progetto presentato genera complessivamente, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso previste, standard urbanistici per complessivi 93.084,83 mq.

6.2. All'interno del perimetro del piano attuativo e all'esterno di esso, ma comunque all'interno dell'originario perimetro del PP, vengono reperiti standard, individuati graficamente dalla tavola n. 08, per una superficie complessiva pari a 72.831,34, di cui:

70.901,55 mq individuati all'interno del perimetro di P.A;

1.929,79 mq all'esterno del perimetro di PA, ma all'interno del perimetro del P.P.su area asservita ad uso pubblico (relativa all'UMI -6);

6.3. Restano da reperire standards urbanistici per una superficie complessiva, relativa alle destinazioni ad oggi individuate nel progetto di PA, per complessivi 20.253,49 mq.

6.4. In attuazione di quanto previsto dall'art. 53, ultimo comma, delle NTA del PGT vigente, le aree a standards rimanenti e non reperite all'interno del perimetro del comparto, vengono individuate tra quelle catastalmente individuate dal foglio 49, mappali 1, 3, 12, 37, 40 e 41, aventi superficie indicativa pari a 98.919 mq in Mompiano destinate ad aree di laminazione dal PGT di Brescia nella tavola V-PS03 di proprietà della società Brescia Engineering s.p.a

6.5. Le aree di cui al precedente comma 6.4, parte tramite costituzione di servitù specifica, parte tramite cessione per la realizzazione dei manufatti necessari e per la realizzazione delle mitigazioni-ambientali, ai sensi del medesimo art. 53, ultimo comma, NTA del PGT vigente verranno puntualmente individuate a seguito della approvazione definitiva del progetto specifico in corso di predisposizione.

6.6. Atteso che il P.A. approvato consente di mutare la destinazione urbanistica degli edifici, con possibile aumento degli standard complessivi generati, e che il progetto di cui al precedente punto prevede l'occupazione di un area assai maggiore rispetto a quella che il PA ad oggi genera come standard, si dà atto che l'individuazione delle aree, in cessione o asservimento, di cui al precedente punto 6.5, soddisfa il reperimento degli eventuali maggiori standards sino ad una maggiore superficie pari a 78.665,51 mq.

6.7. Essendo le suddette aree di proprietà della società Brescia Engineering s.p.a., collegata a Basileus, la società Brescia Engineering s.p.a. stessa partecipa alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica con solo riferimento al presente articolo della convenzione e agli impegni ivi assunti, per quanto di propria competenza. In particolare si impegna, con successivo atto, a cedere in proprietà i mappali indicati al comma 4, o parti di essi, che siano necessari alla costruzione dei manufatti, e a costituire servitù di uso pubblico sui rimanenti, in ragione del progetto che verrà approvato dal Comune ai sensi del precedente comma 6.5.

## **ART. 7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **A) Bonifiche**

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PGT, le parti prendono reciprocamente atto che l'intera area di intervento e conseguentemente le aree previste in cessione sono già state oggetto di bonifica o di indagine ambientale con esito positivo.

## **B) UMI 6**

1. Nell'ambito della complessiva operazione urbanistica, onde consentire lo sviluppo e l'attuazione delle previsioni del PA., che prevedono per la UMI 6 la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggio, oltre che la realizzazione di edifici con SLP complessiva pari a 4.360 mq, l'area, ad oggi di proprietà comunale, inserita nella UMI 6, per una superficie complessiva pari a 3.435,13 mq, **all'interno del sedime identificato catastalmente dal mappale 255 del foglio 114, attualmente individuate con colore arancione nell'allegato "C-regime delle aree"**, verrà ceduta dal Comune a Basileus o suo avente causa, previo espletamento di tutte le procedure a ciò necessarie, a condizione che l'operatore preveda la realizzazione di un numero di parcheggi pubblici, anche in struttura, a pari dotazione attuale di sosta da collocarsi all'interno del perimetro della UMI 6.

2. L'area dovrà essere ceduta, trasferita e consegnata a Basileus o suo avente causa previa richiesta esplicita da parte di questi, non prima di 5 anni dalla stipula della convenzione.

3. Con riferimento all'UMI 6, i termini per la realizzazione dei lotti privati e delle opere di urbanizzazione cominciano a decorrere per Basileus, o suo avente causa solo dall'effettivo e formale trasferimento della proprietà delle aree di cui trattasi.

## **C) UMI 16. Immobili comunali insistenti a nord dell'UMI 16 e opere esterne da realizzarsi su queste**

1. Alla data odierna, sulle aree individuate dai mappali nn. 74 - 77 - 231 del Fg. 114 poste immediatamente a nord e in confine con le aree inserite nell'UMI 16 dalla tavola 7 del progetto di PA, insistono strutture comunali, attualmente in uso alla Polizia Locale, che devono essere eliminate per consentire il pieno ed integrale sviluppo della progettazione connessa al MUSIL, l'accesso carraio allo stesso e la realizzazione di quanto previsto nell'UMI 16.

2. Il Comune di Brescia si impegna, a propria cura e integrali spese, alla totale rimozione delle strutture e alla completa liberazione delle aree da ogni manufatto o materiale che le occupi entro e non oltre due anni dalla richiesta avanzata da Basileus o da un suo avente causa.

3. Entro lo stesso termine, il Comune di Brescia si impegna a sistemare le aree di sua proprietà poste a nord e a confine con l'immobile del MUSIL in base a un progetto da concordare.

4. Alla Proprietà o suo avente causa che interverrà sull'UMI 16 resta in carico la realizzazione, nei termini indicati dalla presente convenzione, delle opere di urbanizzazione previste all'interno della UMI 16 sul confine nord, volte a consentire l'accesso alla stessa dall'area di cui al punto 1 di proprietà comunale.

## **D) Passerella comparto Milano – Q.re Primo Maggio**

1. Tra le opere di urbanizzazione secondaria di progetto rientra anche la realizzazione della passerella che unisce le aree del Comparto Milano, site all'interno della UMI 13, al Quartiere Primo Maggio, posto a sud e oltre Via Tempini, nella consistenza individuata dall'apposita scheda dell'Abaco 02 "Abaco particolari OO.UU".

2. La Proprietà è obbligata su richiesta del Comune, di realizzare la struttura, a procedere a proprie spese ai collaudi nei termini e modi di legge e a consegnarla allo stesso.

3. L'obbligazione di cui al comma 2 e i termini per la consegna che dovranno essere pattuiti fra le parti, decorreranno solo dalla data del rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni e dei necessari atti di assenso, sia di soggetti pubblici, sia di soggetti privati, il cui ottenimento è posto unicamente in capo al Comune, il quale dovrà sostenere anche tutti gli eventuali 'oneri ferroviari', connessi all'interferenza con i binari.

4. La realizzazione della suddetta passerella potrà avvenire autonomamente e indipendentemente dall'attivazione delle opere di cui alla UMI 13 e, comunque, non costituisce condizione per il rilascio dell'agibilità degli edifici previsti nell'ambito della stessa UMI 13.

#### **E ) UMI 1 – UMI 2 e stralcio 1**

In base alla deliberazione di G. C. n 184 del 27.03.2019 PG 74578, che costituiva mera anticipazione degli obblighi già previsti dal presente Piano Attuativo, si dà atto che le opere di urbanizzazioni ricadenti nel perimetro della UMI 1 e della UMI 2, nonché quelle relative allo STRALCIO 1, con la sottoscrizione della presente convenzione possono essere intraprese senza l'ulteriore necessità della presentazione dell'atto unilaterale, di cui all'articolo 1 comma 3, in quanto la loro esecuzione risulta qui interamente regolamentata.

Con riferimento al testo dell'accordo tra le Parti allegato alla citata delibera di Giunta comunale n. 184 del 27 marzo 2019, si conferma quanto lì deliberato e si dà, quindi, atto che :

1. Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria ricadenti nel perimetro della UMI 2 a completamento di quello già approvato nell'ambito del progetto "Oltre La Strada" con delibera della giunta comunale n° 570 del 2 ottobre 2017, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione prima del rilascio del permesso di costruire degli edifici privati previsti nella UMI 2

2. Le aree da acquisire mediante procedura espropriativa di cui al piano particellare di esproprio allegato al Piano Attuativo, dovranno essere rese disponibili da parte del Comune di Brescia per l'esecuzione delle opere entro 1 anno dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

3. Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione previste della UMI 1 e dello stralcio 1, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione fatte

salve eventuali criticità inerenti lo sviluppo del progetto esecutivo del 2 ° lotto del Musil, con il quale deve necessariamente essere coordinato

#### **F) Piantumazione preventiva “Preverdissement”**

Con riferimento all'obbligo previsto dalla citata delibera di G.C., di adozione del PA 2018, n 283 del 24.04.2018 che testualmente recita “ prima della stipula della convenzione urbanistica dovrà essere presentato uno specifico progetto di mitigazione preventiva, in adempimento di quanto previsto dall' art. 31 delle NTA ai fini della realizzazione di opere di sistemazione e decoro”, **Basileus S.p.A.** ha presentato il progetto di massima con relativo cronoprogramma degli interventi.

#### **ART. 8 - RIMBORSO SPESE DI ISTRUTTORIA**

1 La Proprietà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, è obbligata al pagamento di una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

2. Le parti concordano che tale rimborso spese sia determinato sin d'ora in una quota fissa, calcolata sulla base del progetto di fattibilità agli atti del Comune, e stimata in € 75.609,48.

3. L'importo indicato dal precedente comma 2 verrà portato in parziale compensazione della maggior somma dovuta dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 3 dell'atto unilaterale del 26.6.2015 e, in particolare, dalla somma di cui al successivo art. 14 comma 1 della presente convenzione.

#### **ART. 9 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Fatti salvi gli scomputi riferiti alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione relative al comparto, secondo quanto previsto nei precedenti articoli, e le compensazioni disciplinate dall'art.5 della convenzione 2002 relative alle opere realizzate da Basileus in forza di quanto previsto dalla medesima convenzione 2002, così come meglio precisato nel successivo articolo 14, la Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura in cui verranno determinati in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

#### **ART. 10 - PROGETTI EDILIZI**

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

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle previsioni di cui agli abachi allegati al P.A., fatto salvo quanto previsto dalle NTA del P.A., nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 11 - 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.

Gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità, ai sensi del Titolo III Capo I del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs 222/2016, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

#### **ART. 12 - 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, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 6 e dalle NTA del P.A..

#### **ART. 13 - GARANZIE RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PROGETTO DI PA**

1. Le opere relative al Musil sono garantite dalla polizza fideiussoria n° 150111813 rilasciata dalla Banca Popolare di Milano già depositata presso il Comune, ~~la cui causale di garanzia sarà opportunamente aggiornata al contenuto della presente convenzione con apposta appendice da prodursi contestualmente alla stipula dell'atto.~~

2. Le opere relative ai lotti nn. 5-6-8-9-10 del PP originario, dell' l'importo di € 904.965,60, sono garantite ~~alla data della stipula della presente convenzione~~ **con le modalità che seguono:**

**Poiché la società Basileus, ai sensi del PP originario, è tenuta ad eseguire le suddette opere di urbanizzazione come indicato al precedente art 3.3 e la loro realizzazione è strettamente legata alla costruzione degli edifici a cui si riferiscono, esse saranno realizzate da Basileus contestualmente alla realizzazione degli edifici di riferimento da parte dei rispettivi proprietari.**

Pertanto, le parti convengono che, all'atto di sottoscrizione della presente convenzione, l'importo di dette opere, pari ad € 904.965,60, risulterà garantito dalle somme incamerate dal Comune ai sensi degli artt. 1 e 2 della Convenzione Urbanistica Notaio B. Barzellotti del 26.6.2002, rep. N 74359 – racc. n. 19603 e che dovrebbero essere rimborsate dal Comune a Basileus ai sensi dell'art. 3 dell'Atto ricognitivo. Il Comune è dunque legittimato a trattenere tali somme per lo specifico fine di garanzia dell'esecuzione delle opere citate, fino alla concorrenza di € 904.965,60.

Preso atto peraltro dell'operatività del complesso meccanismo di compensazione previsto sempre dal citato art. 3 dell'Atto ricognitivo, e tenuto conto che le somme incamerate dal Comune dovranno essere ristorate a Basileus mediante compensazione con il costo di costruzione dovuto da Basileus al Comune in sede di rilascio dei titoli edilizi relativi agli edifici privati previsti all'interno del PA 2018, riscontrata la necessità di mantenere integra la garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative agli edifici 5-6-8-9-10 del PP originario, Basileus si impegna a rilasciare fideiussione relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate, per un importo pari alle somme oggetto di progressiva compensazione, coincidenti con il costo di costruzione relativo ad ogni singolo permesso di costruire e ciò contestualmente e quale condizione del rilascio di ogni Permesso di Costruire relativo alle UMI 1-3- 4 - 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16 interne al PA 2018, sino a concorrenza dell'intera somma posta in compensazione ( € 904.965,40).

3. Le opere di urbanizzazione legate allo stralcio 1 nonché alla UMI 1 e 2, che ammontano complessivamente ad € ~~3.425.222,97~~ 3.493.154,11 sono garantite con fideiussione assicurativa n° 1802545 già in essere, rilasciata dalla società COFACE in favore del Comune di Brescia per un valore complessivo di € 3.949.455,65, la cui causale di garanzia sarà opportunamente aggiornata al contenuto della presente convenzione con apposta appendice da prodursi contestualmente alla stipula dell'atto.

4. Le garanzie fideiussorie, assicurative o bancarie, connesse alle opere di urbanizzazione legate alle singole UMI non rientranti tra quelle individuate al precedente comma 3, verranno obbligatoriamente prestate prima del rilascio dei permessi di costruire sia relativi alle opere di urbanizzazione, sia relative ai lotti edificatori.

5. Le opere di urbanizzazione di cui allo Stralcio 2 saranno garantite prima del rilascio del primo titolo abilitativo relativo all'edificazione privata all'interno di una delle UMI 9,10,11,12,13,14,15.

~~6. La consegna al Comune delle garanzie di cui ai precedenti commi 2 e 3 è condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire, che non potrà, in assenza della stessa, essere emesso, e/o per l'efficacia di SCIA che dovessero essere presentate dalla proprietà o dai suoi aventi causa.~~

7. Ad avvenuta ultimazione dell'opere di urbanizzazione e ad avvenuto collaudo delle stesse, il Comune dovrà riconsegnare le fideiussioni prestate in base ai commi 1, 2 e 3.

In caso di parziale collaudabilità delle opere, a seguito del collaudo parziale con esito positivo, le fideiussioni potranno essere ridotte nella misura del collaudo parziale effettuato.

~~7. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione e all'avvenuto collaudo delle stesse, il Comune dovrà ridurre la fideiussione di cui al comma 1 e/o riconsegnare la fideiussione prestata in base al precedente punto 2.~~

8. Nell'ipotesi di accertato 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.

#### **ART. 14 RENDICONTO ECONOMICO PP 2002 - PA 2018**

1. Si conferma la ricognizione effettuata nella delibera prot. N. 60147 del 21/04/2015 e nell'atto notarile del 26/06/2015, rep. 10858, Rac. 3850 relativamente alle opere realizzate da Basileus in forza della convenzione 2002 anche a favore di altri comparti del P.P. Comparto Milano.

2. Le opere di cui al precedente periodo riguardano:

Opere complementari

- Spostamento recinzioni private	€	1.328.108,07
- Sistemazione spazi sovrastanti di via Dalmazia	€	909.420,00
- Maggiori opere di urbanizzazione primaria (Oneri ferroviari, spostamento sottoservizi via Dalmazia, ponte e raccordi su tangenziale ovest, rotatoria via Togni - viale Italia)	€	4.318.556,92
- Opere di ampliamento via F.lli Ugoni	€	78.685,87
- Opere idrauliche Fiume Grande	€	698.907,60

Per complessivi € 7.328.498,46.

3. Le parti danno atto che Basileus ha già incassato da altri compartisti la somma di € 1.105.401,63<sup>1</sup>.

4. Il Comune compenserà il residuo importo, che ammonta ad € 6.223.096,83, con le modalità di cui all'art. 3, comma 3 dell'Atto ricognitivo del 26/06/2015 e di cui all'art. 5 ultimo capoverso della convenzione 2002, progressivamente al momento della liquidazione del contributo di costruzione relativo agli interventi edilizi come complessivamente contemplati dal presente PA.

5. In forza della presente convenzione, Basileus conferma dunque l'impegno a realizzare:

- a) la quota di competenza del Musil fino alla concorrenza dell'importo di 11.979.935,18;
- b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal presente PA, del valore scomputabile stimato in € 7.636.772,36 come riportato nell'all. 1 alla Relazione, che sono comprensive e assorbono quelle a carico del Comparto 1 del PP 2001, non ancora eseguite (corrispondenti a circa € 3.520.628,61, attualizzate in base all'indice istat dal 2007 al 2018);

---

<sup>1</sup> L'importo indicato deriva da € 2.117.728,20 previsto dall'Atto ricognitivo meno € 914.682,89 all'epoca relativi al PdC torri 11-15 ma poi non ritirati, meno € 97.643,68 restituiti per errato pagamento

c) le opere di urbanizzazione residue negli edifici nn. 5-6-8-9-10 del PP originario pari a € 904.965,60- .

per un importo complessivo pari a € 20.521.673,14.

6. Le parti prendono atto che :

-Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti da Basileus al Comune in forza dell'art. 5 della convenzione del 26/6/2002 e quelli generati dall'incremento della edificabilità prevista dal nuovo PA, nonché dalla rivalutazione istat degli oneri residui del PP 2002, ammontano ad € 43.457.556,04;

-Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate (€ 31.969.107,63<sup>2</sup>) e di quelle ancora da realizzare (€ 20.521.673,14 si veda sopra comma 5), da scomputarsi e/o compensarsi ai sensi degli atti convenzionali, ammonta ad 52.490.780,77;

-la differenza fra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il costo delle opere da scomputarsi e/o compensarsi è pari a complessivi € 9.033.224,73, dei quali :

- € 7.328.498,46 costituiscono la somma da compensare ai sensi dei precedenti commi da 2 a 4 ( effettivi € 6.223.096,83 precedente comma 4);

- € 1.704.726,27 saranno scomputabili dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi edilizi previsti nel Piano Attuativo in caso di variazione in aumento dell'ammontare degli oneri medesimi in considerazione della definizione delle destinazioni d'uso degli edifici nell'ambito della flessibilità concessa o ammessa dalla normativa urbanistica anche una volta scaduta la convenzione. Qualora non si verifichi tale ipotesi, la Proprietà non avrà in ogni caso diritto ad alcun conguaglio a proprio favore.

7. Si precisa che Basileus non è impegnata alla realizzazione di ulteriori opere esterne al perimetro del PA oltre a quelle previste dalla presente convenzione.

## **ART. 15- ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto del Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art. 13.

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 pos-

---

<sup>2</sup> L'importo indicato è così composto: € 31.846.426,99 Tab. C dell'Atto ricognitivo 26.6.2015 ai quali si sommano € 122.680,64 relativi alla realizzazione dei parcheggi dell'edificio 14 eseguita in data successiva.

sono 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 all'interno di ogni singola UMI, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

#### **ART. 16 - 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. 17 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

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

#### **ART. 18 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle per la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, per il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti ed alle spese tecniche per la realizzazione delle opere a scomputo oneri nei modi e nei termini stabiliti dagli articoli precedenti, sono a carico della Proprietà.

#### **ART 19 – CLAUSOLA FINALE**

Con riferimento a tutto quanto non oggetto del Piano Attuativo e della presente convenzione ad essa unita, operano le disposizioni di cui alla convenzione 26.2.2002 relativa al PP comparto Mila-

no, per quanto ancora in vigore e vincolanti, sulle quali il PA e la presente convenzione urbanistica non possono incidere se non per quanto espressamente disposto e previsto.