

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PREMESSE

In data 5/7/2004 le società **ITALGROS S.P.A.** e **ITALFRUTTA S.P.A.**, ora **IMMOBILIARE IEFFE S. r. L.** hanno inoltrato richiesta di approvazione di un progetto per la costruzione di un nuovo edificio in viale Sant'Eufemia, annotato al Protocollo Edilizia Privata con il numero di protocollo 028711/04.

Il Piano Regolatore, cessato aveva individuato l'area parte come D1 L3, strade mercato ad alta densità, e parte D1 L3 Pp°, parcheggi a raso, servizi ed attrezzature a standard.

Con l'articolo 63 delle NTA del PGT vigente sono state confermate le previsioni della richiesta del permesso di costruire sopra citato.

L'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al Regio Decreto n° 523/1904.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale al piano terra e soppalco e terziaria per tutti gli altri piani.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dalla realizzazione del nuovo complesso terziario e commerciale di complessivi mq 39.464,70, è attualmente occupata da costruzioni di tipo industriale artigianale in condizioni degradate che saranno oggetto di demolizione ed è contraddistinta al N.C.T. con i mappali 48, 87, 198 parte, 63 parte e 70 parte 224.

L'area è inserita in D1L3, e si trova nella zona est della città, e più precisamente quasi a ridosso del confine con il comune Rezzato, sulla direttrice di viale Sant'Eufemia.

Parte dell'area interessata dal presente progetto, è stata oggetto di convenzione urbanistica con atto notaio Franco Bossoni del 4/3/1999 n° 59064 di repertorio e n° 13722 di raccolta, registrato a Brescia il 16/3/1999 al N° 1208, il presente atto d'obbligo integra, e modifica, gli obblighi assunti con tale convenzione.

L'adozione del Piano attuativo relativo all'area sita in Via S. Eufemia di proprietà Italgros S.P.A., è avvenuto con Delibera del Commissario Straordinario n° 270 il 30/11/1994.

Nel piano attuativo era prevista la ristrutturazione di magazzini e di spazi artigianali con parziale cambio di destinazione da industriale a commerciale.

Le mutate condizioni dovute ad una diversa destinazione urbanistica, riconducibile all'entrata in vigore di un nuovo P.R.G., consentono la realizzazione di spazi sia di carattere commerciale sia terziario.

Le opere di urbanizzazione, previste dal piano sopraindicato, sono state eseguite solo parzialmente, non è stata realizzata la sistemazione di via Parallelia, tuttavia le aree, che avrebbero dovuto essere interessate dalle opere, sono già state cedute al Comune con la Convenzione Urbanistica sopra citata, e risultano catastalmente individuate con i mappali 88, 91, 152, 156, 104, 106, 158, e 107 del Foglio 224 del NCT.

Le aree sopra menzionate, dovranno essere mantenute in sicurezza da parte del richiedente, cui spetterà anche la gestione della segnaletica stradale e il mantenimento delle opere provvisionali (barriere di protezione) per il parcheggio presente nelle medesime aree di via Parallela, fino al collaudo tecnico-amministrativo delle opere previste nella presente Convenzione urbanistica che supera ed integra progettualmente gli impegni assunti con la convenzione citata.

Il nuovo progetto prevede infatti l'adeguamento delle urbanizzazioni con nuove opere originariamente non previste consistenti nella rotatoria in viale S. Eufemia e nella pista ciclabile da realizzarsi nel tratto nord di via della Musia, fino a via Goldoni; interventi che si sono resi necessari per le esigenze che si sono venute a manifestare negli ultimi anni, considerata anche la sostanziale trasformazione dell'intera zona da artigianale a commerciale direzionale.

Il progetto infatti prevede la realizzazione di una piastra commerciale, realizzata in aderenza a quella esistente, mappale 63 del foglio 224, della medesima proprietà, che funge da base per un edificio a torre di 9 piani con destinazione terziaria, per complessivi mq 8578,97 di superficie linda di pavimento.

Nei due piani interrati e sulla copertura dell'edificio commerciale venono collocati tutti i parcheggi pertinenziali, dell'intero complesso.

Gli standard sono stati verificati ed integralmente reperiti, ai sensi dell' 29 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale cessato, e riconfermati con l'articolo 63 delle Norme tecniche di attuazione della Prima variante del PGT, approvata dal consiglio Comunale con Delibera n° 144 del 11/10/2013 n° 100192 di PG.

L'approvazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, equivale a dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del DPR 327/201 in quanto nel progetto sono incluse alcune aree di proprietà privata, come da Piano particolare d'esproprio allegato.

Viene fissata un'altezza massima per il nuovo edificio, pari a m 37,10 rispetto all'imposta del piano terra.

Potranno essere consentite maggiori altezze unicamente in ragione di un maggiore spessore dei solai, attualmente previsti di cm 50.

Il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia in data 10/11/2005 con esito favorevole, condizionando il rilascio del Permesso di costruire alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale.

Alcune porzioni delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadono nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, di cui al Regio Decreto n° 523 /1904, pertanto è stato richiesto il parere di competenza al Consorzio di Bonifica Medio Chiese, che ha espresso parere favorevole, ed ha quantificato in 3.951,37 il canone annuo che il Comune dovrà corrispondere al Consorzio stesso per le opere da eseguire sul Naviglio.

In data 21/2/2007 è stato richiesto il parere della Ottava circoscrizione sulle sistemazioni previste dal progetto delle urbanizzazioni.

In data 8/3/2007 è pervenuto il parere favorevole della Circoscrizione, con alcune richieste.

Più precisamente la circoscrizione chiede:

che venga programmato l'allargamento di via della Musia, e che pertanto il Comune provveda nell'ambito della formazione del bilancio 2007/2009 ad inserire l'allargamento stradale tra le opere da eseguire;

che la rotonda venga realizzata con le doppie corsie sia in entrata che in uscita, al fine di evitare l'effetto ad imbuto;

che venga posta particolare cura nella tempistica per la realizzazione della rotonda al fine di evitare sovrapposizioni con opere di urbanizzazione da eseguire nell'ambito di altri progetti già approvati dalla circoscrizione stessa;

che venga realizzata la bretella della Serenissima.

Per quanto concerne il primo punto si precisa che l'opera non ha attinenza con il progetto di trasformazione, ma sarà cura dell'Amministrazione comunale prenderla in considerazione inserendola nei prossimi bilanci.

Per quanto concerne le modalità di realizzazione della rotonda, le note della circoscrizione risultano in contrasto con la normativa vigente di carattere viabilistico, pertanto non possono essere accolte.

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Cessioni

- ◀ Il richiedente si impegna a cedere, entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto, l'area indicata con campitura arancio nella Tavola 1 allegata, della superficie di mq 210,88, distinta al N.C.T. con il mappale 70 parte del foglio 224.

Opere di urbanizzazione primarie

- ◀ Il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come da progetto esecutivo, consistenti principalmente nella realizzazione di una rotonda in viale Sant'Eufemia e nella sistemazione delle vie Musia e Parallelia, indicate con campitura verde nella tavola 2 allegata. I costi per la realizzazione di tali opere vengono scomputati dal Contributo di Costruzione per la parte afferente le urbanizzazioni primarie, ai sensi dell'articolo 45 della Legge regionale 12/05 per un importo di € 445.124,19, corrispondente al preventivo allegato, scontato del 15%.

I lavori dovranno essere eseguiti come da progetto esecutivo, sotto il controllo degli Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio lavori; questi dovranno essere ultimati entro due (2) anni dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune e al termine degli stessi dovrà essere presentato il certificato di collaudo a spese del richiedente;

Nella tavola citata è indicata con tratteggio di colore verde l'area interessata da opere di urbanizzazione primaria complementari di proprietà di terzi.

- ◀ Le aree interessate dalla realizzazione delle opere sopra descritte, di proprietà di terzi, saranno espropriate a cura del Comune, con indennità d'esproprio a carico del richiedente, per un importo previsto di € 2.900,00 (duemilanovecento).

Opere di urbanizzazione secondarie

- ◀ Il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria, come da progetto esecutivo, consistenti nella realizzazione di: una pista ciclabile che da Viale Sant'Eufemia raggiunge Via Carlo Goldoni, un parcheggio in via Parallelia, il completamento della pista ciclabile in via della Musia e in Viale Sant'Eufemia, tutte

indicate con campitura ocra nella Tavola 2 allegata. I costi per la realizzazione di tali opere vengono scomputati dal Contributo di Costruzione per la parte afferente le urbanizzazioni secondarie, ai sensi dell'articolo 45 della Legge regionale 12/05 per un importo di € 445.124,19, corrispondente al preventivo allegato, scontato del 15%. I lavori dovranno essere eseguiti come da progetto esecutivo, da presentarsi entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente atto, sotto il controllo degli Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio lavori; questo dovranno essere ultimati entro due (2) anni dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune e al termine degli stessi dovrà essere presentato il certificato di collaudo a spese del richiedente.

Si rammenta la disciplina introdotta dal D.L.vo 163/2006, art. 122 comma 8 e 32 comma 1 lettera g, circa le modalità di scelta dell'esecutore delle opere. A tal proposito il committente si impegna a comunicare al Comune a gara espletata, l'esito della stessa e l'eventuale diritto di prelazione.

Nella tavola citata è indicata con tratteggio in color ocra l'area interessata da opere di urbanizzazione secondarie complementari di proprietà di terzi.

- ◀ Le aree interessate dalla realizzazione delle opere sopra descritte, di proprietà di terzi, saranno espropriate a cura del Comune, con indennità d'esproprio a carico del richiedente, per una cifra stimata di € 42.100,00 (quarantaduemilacento).
- ◀ Il richiedente si impegna a realizzare le opere di valenza urbanistica particolare, consistenti nella tominatura del Naviglio, indicate con campitura rossa nella planimetria Tav. 33. I costi per la realizzazione di tali opere vengono scomputati dal Contributo di Costruzione per la parte afferente le urbanizzazioni secondarie, ai sensi dell'articolo 45 della Legge regionale 12/05 per un importo di 428.133,58, corrispondente al preventivo allegato, scontato del 15%. I lavori dovranno essere eseguiti come da progetto esecutivo, sotto il controllo degli Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio lavori; questo dovranno essere ultimati entro due (2) anni dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune e al termine degli stessi dovrà essere presentato il certificato di collaudo a spese del richiedente.

Si rammenta la disciplina introdotta dal D.L.vo 163/2006, art. 122 comma 8 e 32 comma 1 lettera g, circa le modalità di scelta dell'esecutore delle opere. A tal proposito il committente si impegna a comunicare al Comune a gara espletata, l'esito della stessa e l'eventuale diritto di prelazione.

Nella tavola citata è indicata con tratteggio di colore rosso l'area interessata da opere di valenza urbanistica particolare complementari di proprietà di terzi.

Norme particolari

- ◀ Poiché il richiedente eseguirà opere di urbanizzazione per un importo considerevolmente superiore agli oneri dovuti per l'intervento relativo alla nuova costruzione, l'importo in esubero per le opere eseguite potrà essere scomputato dalla liquidazione degli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie per futuri interventi che saranno eseguiti, nell'ambito del comparto, entro un limite temporale non superiore a dieci (10) anni dalla stipula del presente atto;

- ◀ Viene fissata un'altezza massima per il nuovo edificio, pari a m 37,10 rispetto all'imposta del piano terra.
Potranno essere consentite maggiori altezze unicamente in ragione di un maggiore spessore dei solai, attualmente previsti di cm 50.
- ◀ Le aree individuate catastalmente con i mappali 88, 91, 152, 156, 104, 106, 158, e 107 del Foglio 224 del NCT, cedute al Comune di Brescia con Convenzione Urbanistica Notaio Franco Bossoni del 4/3/1999 n° 59064 di repertorio e n° 13722 di raccolta saranno mantenute in sicurezza da parte del richiedente, cui spetterà anche la gestione della segnaletica stradale e il mantenimento delle opere provvisoriali (barriere di protezione) per il parcheggio presente nelle suddette aree, fino al collaudo tecnico –amministrativo delle opere previste nella presente convenzione urbanistica.

Garanzie

- ◀ a garanzia degli impegni di cui sopra, il richiedente dovrà presentare contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, una garanzia fideiussoria pari ad € 16.870,40 a garanzia dell'area da cedere, una garanzia fideiussoria pari ad € 533.896,01 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, una garanzia fideiussoria pari ad € 873.263,77,24 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed una garanzia fideiussoria pari ad € 45.000,00 per l'esecuzione degli espropri.

IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Mariarosa Maifrini



Mariarosa Maifrini

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Arch. Giampiero Ribolla

Brescia 17/03/2014