

**30.01.2017**

**SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO INTEGRATIVO DELLA  
CONVENZIONE URBANISTICA DEL 20.07.2015  
N. 100309 REP. E N. 34170 RACC. NOTAIO CALINI.**

FRA

PROPRIETA'

IMMOBILIARE TURCHESE SRL (srl a socio unico – gruppo Coop Lombardia sc) con sede in Milano viale Famagosta n. 75

COOP LOMBARDIA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Milano viale Famagosta n. 75

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che in data 20.07.2015 con atto n. 100309 rep. e n. 34170 racc. notaio Calini è stata stipulata tra Comune di Brescia e Nuovi Assetti Urbani spa (NAU) la convenzione urbanistica (che modifica, integra e sostituisce gli articoli delle convenzioni notaio Calini del 10.12.2010 n. 91053/28872 di rep. e del 24.03.2014 n. 97837/32845 di rep.) che disciplina lo sviluppo immobiliare del comparto sito tra via Dalmazia. Via Salgari e via Don Bosco denominato comparto A – San Nazzaro nell'ambito del quale è prevista, tra l'altro, la realizzazione di una grande struttura di vendita;
- Che in data 30.07.2015 con atto n. 4790/2.157 rep. notaio Prinetti la Immobiliare Turchese srl (con socio unico - Gruppo Coop Lombardia sc) ha acquistato da NAU spa il comparto commerciale per una superficie complessiva di mq. 27.000 e una superficie lorda di pavimento – slp a destinazione commerciale pari a mq. 14.920;
- Che in data 30.07.2015 con atto notaio Prinetti la Coop Lombardia sc e NAU spa hanno sottoscritto un atto ricognitivo riguardante il trasferimento a Coop Lombardia sc della Autorizzazione unitaria per l'apertura di un Centro Commerciale rilasciata dal Comune di Brescia a NAU spa in data 21.11.2012;
- Che con provvedimento in data 31.08.2016 P.G. n. 133861 l'Autorizzazione commerciale unitaria è stata volturata a Coop Lombardia sc;
- Che in data 28.07.2016 le società NAU spa e Immobiliare Turchese srl hanno sottoscritto un preliminare di compravendita per l'acquisizione, da parte di Immobiliare Turchese srl, in aggiunta ai mq. 14.920 di slp già acquisiti, ulteriori mq. 489 di slp che sono quindi sottratti dalla disponibilità residua del piano attuativo detenuta da NAU spa;

- Che con istanza del 28.12.2015 P.G. n. 185443 e successive integrazioni del 18.03.2016 P.G. n. 45004 e da ultimo del 26.07.2016 P.G. n. 117450 le società Coop Lombardia sc e Immobiliare Turchese srl, ai fini dell'attivazione del Centro Commerciale denominato "Nuova Flaminia" di cui è stata presentata istanza del permesso di costruire (12.05.2016 P.G. n. 75028) hanno presentato proposte per gli impegni e adempimenti riguardanti la struttura del centro commerciale e per l'articolazione degli interventi di sostenibilità descritti nell'atto allegato all'Autorizzazione commerciale;
- Che Coop Lombardia sc ha presentato in data 16.08.2016 P.G. n. 127427 richiesta di proroga di 24 mesi della validità dell'Autorizzazione Commerciale sopra citata in scadenza al 21.11.2016;
- che in data 30.01.2017, il Responsabile del SUAP, con provvedimento PG 17105 , ha rilasciato la proroga della suddetta autorizzazione commerciale fino al 31.12.2018;
- Che il provvedimento che approva 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 degli atti sopra menzionati.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra le Società Turchese srl e Coop Lombardia sc rispettivamente in qualità di proprietaria dell'area interessata dalla realizzazione del Centro commerciale e in qualità di titolare dell'Autorizzazione Commerciale (di seguito se non definite singolarmente, denominate Proponenti) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **IMMOBILIARE TURCHESE SRL**

#### **ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

##### Generalità

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. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dal sopracitato D.P.R. n. 207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Immobiliare Turchese srl.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria, ai sensi dell'art. 54 del D.P.R. n. 207/2010, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Immobiliare Turchese srl, che se ne assume pertanto i relativi costi.

La Immobiliare Turchese srl dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e l'alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

La Immobiliare Turchese srl, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria, nomina il RUP previsto dall'art. 31 del D leg 50/2016 , il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune.

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del D leg 50/2016 , 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 indicato dal Comune, con oneri a carico della Immobiliare Turchese srl.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Immobiliare Turchese srl è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

## **ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La Immobiliare Turchese srl si impegna a realizzare le seguenti opere:

- a)** realizzazione del muro perimetrale tra il lotto Coop e il parco in lato ovest per un valore di € 120.000,00 in aggiunta al progetto delle opere di urbanizzazione del parco pubblico già in carico a NAU spa;
- b)** opere di miglioramento del parco pubblico, per un valore pari a € 100.175,30;
- c)** opere di sistemazione di via Dalmazia e via Salgari per un importo minimo stimato in € 175.000,00;

Le opere di cui ai punti a) e b) sono stimate in base al progetto esecutivo agli atti degli Uffici comunali approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 633 in data 25.10.2016 e le opere di cui al punto c) in base allo studio di fattibilità presentato in data 26.07.2016 P.G. n. 117450, agli atti degli Uffici comunali;

Il progetto esecutivo delle opere di cui al punto c) dovrà essere presentato completo di verifica entro il 28.02.2017;

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Immobiliare Turchese srl, le aree pubbliche 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.

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità del Centro commerciale ovvero prima della attivazione dello stesso.

### **ART. 3 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

La Immobiliare Turchese srl asservisce all'uso pubblico l'area interessata dalla futura galleria interna di distribuzione del Centro commerciale individuata con colore rosso tratteggiato sulla allegata planimetria che fa parte integrante del presente atto, per una superficie di mq. 1.631 e catastalmente individuata come segue: foglio 164 NCT mapp. 259parte.

L'area sarà di proprietà privata e aperta all'uso pubblico; competono alla Immobiliare Turchese srl la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

La predetta galleria dovrà essere aperta al pubblico tutti i giorni in via generale dalle ore 8,00 alle ore 22,00, salvo diversa modalità da concordare con il Comune.

All'interno della galleria è ammessa la collocazione, in posizione da definire, di chioschi con destinazione commerciale per una s.l.p. complessiva di mq. 169.

### **ART. 4 – IMPEGNI PARTICOLARI**

La Immobiliare Turchese srl si impegna a provvedere alla manutenzione del parco pubblico per tre anni dalla data di presentazione del certificato di collaudo delle opere del parco pubblico e per un valore di € 100.00,00 secondo il capitolato prestazionale allegato al presente atto per farne parte integrante.

Il Comune di Brescia consente, con modalità da concordare e a titolo non oneroso, l'utilizzo, per eventi temporanei, degli spazi esterni già asserviti all'uso pubblico e destinati a parcheggio.

### **ART. 5 - RIMBORSO SPESE**

La Immobiliare Turchese srl si impegna a versare, contestualmente alla stipula del presente atto, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione di cui al precedente art. 2 lett. c).

Tale somma è attualmente stimata in € 1.750,00 sulla base dello studio di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

## **COOP LOMBARDIA S.C.**

### **ART. 6 – SOSTENIBILITA' DELLA NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE.**

Coop Lombardia s.c., subentrando nella titolarità della Autorizzazione Commerciale e degli impegni contenuti nell'atto d'obbligo ad essa allegato, per quanto di competenza e fermi restando gli impegni a titolo di "sostenibilità della nuova struttura commerciale" si impegna:

1. a rideterminare, a parità di importo, gli impegni già assunti da NAU nell'ambito del citato atto d'obbligo mediante la previsione di un budget finalizzato alla istituzione di finanziamenti e servizi formativi a favore di startup giovanili da attivare nel centro storico .
2. corrispondere, sempre nell'ambito degli interventi di sostenibilità sopracitati, all'Istituto Salesiano Don Bosco Brescia la somma di € 150.000,00, a titolo di contributo per il miglioramento delle attrezzature di interesse pubblico presenti, connesse all'attività ricreativa e sportiva svolta dall'Istituto, particolarmente qualificanti all'interno del quartiere Don Bosco oggetto dell'intervento urbanistico in cui si colloca la nuova struttura commerciale. Tale somma dovrà essere versata prima dell'agibilità del Centro Commerciale e previa presentazione di un programma di interventi e del relativo preventivo di spesa da concordare con il Settore Urbanistica ; L'istituto dovrà, a consuntivo certificare le spesa effettivamente sostenuta mediante la presentazione di idonea documentazione

### **ART. 7 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

I Proponenti prendono atto che dovranno corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge applicando l'art. 38, comma 27-bis, della L.R. n. 12/2005.

### **ART. 8- TITOLI EDILIZI**

Dopo la stipula del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta dei Proponenti, 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, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

### **ART. 9 - FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, i Proponenti si impegnano a prestare, contestualmente alla stipula del presente atto, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 210.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione di cui all'art. 2 lett. c);
- € 17.500,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di cui all'art. 2 punto c);

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) e dopo la presentazione del progetto esecutivo delle opere.

Alla presentazione del certificato di collaudo delle opere relative al parco dovrà essere prestata fidejussione bancaria o polizza assicurativa di

- € 100.000,00 a garanzia della manutenzione del parco pubblico prevista all'art. 4. Tale fideiussione sarà restituita al termine dei tre anni dell'impegno della manutenzione del parco;

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto, i Proponenti autorizzano il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

#### **ART. 10- ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dai Proponenti 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. 9.

I Proponenti si impegnano 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 dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

Ferma restando la indivisibilità degli obblighi sopra riportati, qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità sulle aree cedute.

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

### **[ART. 11 - CAPACITA' DEI PROPONENTI**

I Proponenti dovranno presentare, prima della stipula del presente 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.]

### **[ART. 12 - TERMINE PER LA STIPULA DELL'ATTO**

I Proponenti si dichiarano edotti che la stipula dell'atto dovrà avvenire entro 6 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente atto;

### **ART. 13 - SPESE**

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