

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 172 - 5.4.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Approvazione atto d'obbligo relativo alla ristrutturazione di un complesso produttivo esistente (ex Fomb) sito in via Canovetti di proprietà Ori Martin SpA. Approvazione progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 60/111397 P.G. dell'8.4.2013 veniva approvato l'atto di indirizzo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin SpA di via Canovetti" nell'ambito del quale erano contemplate previsioni edificatorie in ampliamento del complesso produttivo esistente accanto ad azioni di miglioramento del sistema ambientale;
- che la società Ori Martin SpA ha la proprietà e disponibilità dell'area in via Canovetti, limitrofa al complesso principale, su cui insiste un complesso produttivo esistente - Ex Fomb;
- che il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 9.2.2016 n. 17/44571, ha disciplinato lo sviluppo del compendio produttivo tramite l'art. 81 - Tessuti di recente formazione - grandi poli produttivi (Pa) delle NTA consentendo, tra l'altro, interventi di ampliamento fino a 11.000 mq di superficie coperta "esclusivamente per spazi e attività accessorie non finalizzati alla diretta produzione di beni" assoggettandoli a Piano Attuativo soltanto se in misura superiore a 1.500 mq. di slp;
- che la Società Ori Martin SpA ha presentato in data 30.6.2016 P.G. n. 102933 istanza di permesso di costruire per la ristrutturazione del complesso produttivo ex Fomb, per una superficie coperta di mq. 7.793,50 ed una slp pari a mq. 7.793,50 da destinare parte a magazzino di prodotti finiti e parte a nuovo impianto di trattamento termico;

- che la Commissione edilizia nella seduta del 26.10.2016 ha espresso parere favorevole condizionato alla possibilità di qualificare l'intervento come ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2011;
- che con propria deliberazione in data 30.12.2016 n. 834/19719 P.G. ha approvato un accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin SpA di via Canovetti riguardante la verifica dello stato di attuazione dell'atto di indirizzo di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 60 dell'8.4.2013 e gli adeguamenti ed i nuovi contenuti per il raggiungimento degli obiettivi condivisi prefigurandone le modalità ed i tempi di attuazione;
- che gli impegni riguardanti la viabilità, i parcheggi e le opere di mitigazione ambientale descritti nell'accordo costituiscono i contenuti necessari del piano attuativo in variante al PGT di futura presentazione, e che nelle more della presentazione del piano attuativo in variante al PGT parte degli impegni sono previsti nell'atto unilaterale d'obbligo, parte integrante del permesso di costruire richiesto il 30.6.2016 P.G. n. 102933 (ex Fomb ora permesso di costruire convenzionato);

Visto l'atto d'obbligo completo delle tavole A e B, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il cui costo pari a € 280.639,55 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione primaria del permesso di costruire;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per un valore pari a € 256.151,46 di cui l'importo pari a € 249.598,98 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione secondaria del permesso di costruire;
- l'impegno alla presentazione dei progetti di fattibilità riguardanti interventi di mitigazione ambientale nelle aree a nord e a sud dello stabilimento e le tempistiche per la loro realizzazione;
- la cessione dell'area di mq. 8010 interessata dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione secondaria (pista ciclabile in via Montenevoso);
- la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area che sarà ceduta al Comune;
- la presentazione di garanzie fideiussorie come previsto all'art. 9 dell'atto d'obbligo;

Precisato:

- che il valore delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria realizzate in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire P.G. n. 102933/2016, potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dovuti a seguito di successivi futuri interventi edilizi previsti sull'area produttiva;
- che le richieste di autorizzazione dei suddetti interventi edilizi dovranno essere presentate entro sette anni dalla stipula dell'atto d'obbligo e qualora ciò non avvenisse, ovvero in caso di mancata presentazione delle istanze o nel caso in cui tali istanze non fossero conformi alle normative al tempo vigenti, nulla sarà dovuto da parte del Comune relativamente ai costi sostenuti in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dovuti;
- che l'area che sarà ceduta al Comune costituirà anticipazione dello standard dovuto nell'ambito di futuri piani attuativi e degli standard afferenti i 1700 mq. di slp residenziale da trasferire in altro luogo, qualora i suddetti standard fossero da monetizzare, come previsto dal vigente PGT;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 28.3.2017, in atti;

Visto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione presentato dalla Ori Martin SpA in data 30.12.2016 P.G. n. 209121 e successiva documentazione integrativa e sostitutiva presentata in data 2.2.2017 P.G. n. 20128;

Preso atto che ai sensi dell'art. 112, comma 2, D.Lgs. 163/2006 e degli artt. 52, 53 e 55 del D.P.R. 207/2010 ora art. 26 D.Lgs. 50/2016, sono stati presentati:

- verbale di verifica del progetto esecutivo in data 14.2.2017 P.G. n. 27142 a firma dell'ing. Cesare Trebesch, in atti;
- atto di validazione del progetto esecutivo del 21.2.2017 P.G. n. 30649 a firma dell'ing. Luigi Buffoli, in atti;

Vista la relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del Responsabile del Servizio Convenzioni Urbanistiche e Parco delle Cave in data 28.3.2017, in atti;

Preso atto che gli importi delle opere di urbanizzazione dei progetti esecutivi presentati, (al netto dello sconto del 15%) sono pari a:

- € 280.639,55 opere di urbanizzazione primaria, riconosciute a scomputo dal contributo di urbanizzazione primaria;
- € 256.151,46 opere di urbanizzazione secondaria di cui € 249.598,98 riconosciuti a scomputo dal contributo di urbanizzazione secondaria;

Preso atto che le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il 31.12.2017;

Rilevato:

- che le aree su cui saranno realizzate le opere non sono interessate da vincoli per i beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) e di natura amministrativa;
- che le aree sono integralmente accessibili in coerenza con le previsioni del progetto e non vi sono impedimenti allo stato attuale e si riscontra la realizzabilità delle opere del progetto in relazione a terreno, sottosuolo e quant'altro occorre per l'esecuzione. (art.54 c. 7 DPR 207/2010);

Preso atto che per la realizzazione delle opere la Società dovrà altresì attenersi a quanto stabilito al punto "Prescrizioni per l'esecuzione dei lavori" della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del 28.3.2017;

Ritenuto pertanto di approvare detto progetto, dando atto che l'approvazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del DPR 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni;

Rilevato che la somma da versare a titolo di rimborso spese, prevista all'art. 6 dell'atto d'obbligo allegato al presente provvedimento, pari a € 5.367,91 sarà accertata con successivo atto a seguito dell'effettivo versamento della stessa;

Dato atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti positivi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni nella L. 213/2012 in quanto è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 536.791,01 di cui € 530.238,53 a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione e la cessione al Comune di area del valore ai fini inventariali pari a € 18.503,10;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai

sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 97/2016 sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 30.3.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 31.3.2017 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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 i motivi di cui in premessa, l'atto d'obbligo relativo alla ristrutturazione di un complesso produttivo esistente (ex Fomb) sito in via Canovetti di proprietà Ori Martin SpA completo delle tavole A e B, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- b) di approvare, per i motivi di cui in premessa, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'atto di cui al punto precedente;
- c) di dare atto che l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del DPR 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- d) di definire che l'esatto importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, ammonta complessivamente a € 536.791,01 di cui a scomputo € 530.238,53;
- e) di dare atto che la proprietà dovrà attenersi a quanto stabilito al punto "Prescrizioni per l'esecuzione dei lavori" della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del 28.3.2017;
- f) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano 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;

- g) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- h) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

COMUNE DI BRESCIA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 5.4.2017

N. 172

28 marzo 2017

ATTO D'OBBLIGO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO ESISTENTE (EX FOMB) SITO IN VIA CANOVETTI DI PROPRIETA' ORI MARTIN SPA

FRA

PROPRIETA'

ORI MARTIN SPA con sede in Brescia via Canovetti n. 13

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60/111397 PG del 08/04/2013 veniva approvato l'Atto di indirizzo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento ORI MARTIN S.p.A. di via Canovetti" nell'ambito del quale erano contemplate previsioni edificatorie in ampliamento del complesso produttivo esistente accanto ad azioni di miglioramento del sistema ambientale;
- Che la Società ORI MARTIN SPA ha la proprietà e disponibilità dell'area in via Canovetti, limitrofa al complesso principale, su cui insiste un complesso produttivo esistente – Ex Fomb;
- Che il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 9.02.2016 n. 17/44571, ha disciplinato lo sviluppo del compendio produttivo tramite l'art. 81 - Tessuti di recente formazione - grandi poli produttivi (Pa) delle NTA consentendo, tra l'altro, interventi di ampliamento fino a 11.000 mq di superficie coperta "esclusivamente per spazi e attività accessorie non finalizzati alla diretta produzione di beni" assoggettandoli a Piano Attuativo soltanto se in misura superiore a 1.500 di slp;
- Che la Società ORI MARTIN SPA ha presentato in data 30.06.2016 P.G. n. 102933 istanza di permesso di costruire per la ristrutturazione del complesso produttivo ex Fomb, per una superficie coperta di mq. 7.793,50 ed una slp pari a mq. 7.793,50 da destinare parte a magazzino di prodotti finiti e parte a nuovo impianto di trattamento termico;
- Che la Commissione edilizia nella seduta del 26.10.2016 ha espresso parere favorevole condizionato alla possibilità di qualificare l'intervento come ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2011;
- Che con deliberazione della Giunta comunale in data 30.12.2016 n. 834/19719 P.G. è stato approvato un accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin spa di via Canovetti riguardante la verifica dello stato di attuazione dell'atto di indirizzo di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 60 dell'8.4.2013 e gli adeguamenti ed i nuovi contenuti per il raggiungimento degli obiettivi condivisi prefigurandone le modalità ed i tempi di attuazione;
- Che gli impegni riguardanti la viabilità, i parcheggi, le opere di mitigazione ambientale descritti nell'accordo costituiscono i contenuti necessari del piano attuativo in variante al PGT di futura

presentazione, e che nelle more della presentazione del piano attuativo in variante al PGT parte degli impegni sono previsti nel presente atto, parte integrante del permesso di costruire P.G. 102933 (ex Fomb ora permesso di costruire convenzionato);

- Che il provvedimento inerente il presente atto è stato pubblicato sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso.

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Ori Martin spa, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, 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 sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36 del D leg 50/2016, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

Il progetto esecutivo delle opere oggetto del presente articolo, redatto secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, è stato oggetto di verifica. Il progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione Secondaria è stato 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 Proprietà.

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 Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

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

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

La Proprietà, 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 Proprietà.

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

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

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare, su aree di proprietà comunale, le seguenti opere evidenziate con apposito colore rosso sull'allegata planimetria generale Tav. A - Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto:

ampliamento di via Canovetti e nuova rotatoria su via Oberdan

come da progetto esecutivo completo di verifica già agli atti degli Uffici Comunali.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, 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.

Modalità finanziarie

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

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è pari a € 280.639,55 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A.

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

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico dello stessa Parte Privata.

I costi delle opere realizzate in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire PG 102933/2016, potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti a seguito di successivi futuri interventi edilizi previsti sull'area produttiva. Le richieste di autorizzazione dei suddetti interventi edilizi dovranno essere presentate entro sette anni dalla stipula del presente atto e qualora ciò non avvenisse, ovvero in caso di mancata presentazione delle istanze o nel caso in cui tali istanze non fossero conformi alle normative al tempo vigenti, nulla sarà dovuto da parte del Comune relativamente ai costi sostenuti in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate entro il 31.12.2017 salvo cause di forza maggiore.

Se il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzioni di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25% dell'importo delle opere.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

3.1 Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare parte su area di proprietà e parte su area comunale, le seguenti opere evidenziate con apposito colore verde sulla allegata planimetria generale Tav. A - Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto:

- a** – pista ciclopedonale e marciapiede da via Oberdan a via Gabbiane;
- b** – pista ciclabile tra via Scuole e via Tirandi;
- c** – pista ciclabile in via Montenevoso (su area oggetto di cessione al Comune e su area comunale);
- d** – ampliamento parcheggio via Salvadego;
- e** – integrazione segnaletica via Razziche e zona chiesa;
- f** – cortina alberata in via Gabbiane

come da progetto esecutivo verificato e completo di validazione già agli atti degli Uffici Comunali.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, 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.

Modalità finanziarie

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

Il valore complessivo delle predette opere è pari a € 256.151,46 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A di cui, il valore ammesso allo scomputo è pari a € 249.598,98;

Le opere di cui al punto f realizzate su area che in questa fase resta di proprietà Ori Martin spa, non sono scomutate;

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

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico dello stessa Parte Privata.

I costi delle opere realizzate in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire PG 102933/2016, potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti a seguito di successivi futuri interventi edilizi previsti sull'area produttiva. Le richieste di autorizzazione dei suddetti interventi edilizi dovranno essere presentate entro sette anni dalla stipula del presente atto e qualora ciò non avvenisse, ovvero in caso di mancata presentazione di istanze o nel caso in cui tali istanze non fossero conformi alle normative al tempo vigenti, nulla sarà dovuto da parte del Comune relativamente ai costi sostenuti in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate entro il 31.12.2017 salvo cause di forza maggiore.

Se il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzioni di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25% dell'importo delle opere.

3.2 Generalità

La Proprietà si impegna a presentare entro 6 mesi dalla stipula del presente atto i progetti di fattibilità relativi agli interventi di mitigazione ambientale sull'area compresa tra lo stabilimento Ori Martin e il quartiere di San Bartolomeo previsti al punto 3) "Accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin spa di via Canovetti" (escluse le opere assolte con il presente atto). Le opere dovranno essere realizzate entro il 30 giugno 2018.

La Proprietà si impegna a presentare entro 6 mesi dalla stipula del presente atto i progetti di fattibilità relativi agli interventi di mitigazione ambientale e paesistica sull'area a sud tra lo stabilimento Ori Martin e via Razziche previsti al punto 4) "Accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin spa di via Canovetti".

Le opere, ferme restando le approvazioni da parte degli organi competenti e le relative tempistiche, dovranno iniziare non oltre il 30 giugno 2018.

ART. 4 – CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, l'area della superficie complessiva di mq 8010 interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria di cui al precedente art. 3.1 lett. c), così come individuata con apposito colore giallo sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante del presente atto, catastalmente individuata come segue:

mappali 106parte, 112parte del foglio 17 NCT.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, il pieno possesso delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente atto, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

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.

L'area oggetto della cessione costituirà, ai sensi dell'"Accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin spa di via Canovetti" approvato con deliberazione G.C. n. 834 del 30.12.2016, anticipazione dello standard dovuto nell'ambito di futuri piani attuativi e degli standard afferenti i 1700 mq. di slp residenziale da trasferire in altro luogo, qualora i suddetti standard fossero da monetizzare, come previsto dal vigente PGT.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 18.503,10 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. 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. 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PGT, si prescrive la realizzazione, prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3.1. c) e in contraddittorio con l'Amministrazione comunale, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto di cessione, alla destinazione d'uso prevista dal presente atto.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione citate.

ART. 6 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula del presente atto, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria pari a € 536.791,01 (€ 280.639,55 + € 256.151,46).

Tale somma è attualmente stimata in € 5.367,91 sulla base del progetto esecutivo presentato agli atti degli Uffici Comunali.

ART. 7 CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 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 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, 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, la Proprietà si impegna a prestare, contestualmente alla stipula dell'atto stesso, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 336.767,46 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria (art. 2)
- € 307.381,75 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria (art. 3.1)

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).

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui al presente atto, la Proprietà autorizza 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 dalla Proprietà con il presente atto, 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.

La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita e originale delle fideiussioni sostitutive.

Il trasferimento degli obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

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

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo 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' DELLA PROPRIETA']

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula dell'atto, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (persone fisiche ovvero amministratori e legali rappresentanti delle Società) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-*quater* del Codice Penale.]

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico della Proprietà.



LEGENDA:

 ZONE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Lotti 1-10)

 ZONE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Lotti 2-3-4-5-6-7-8-9-11-12)

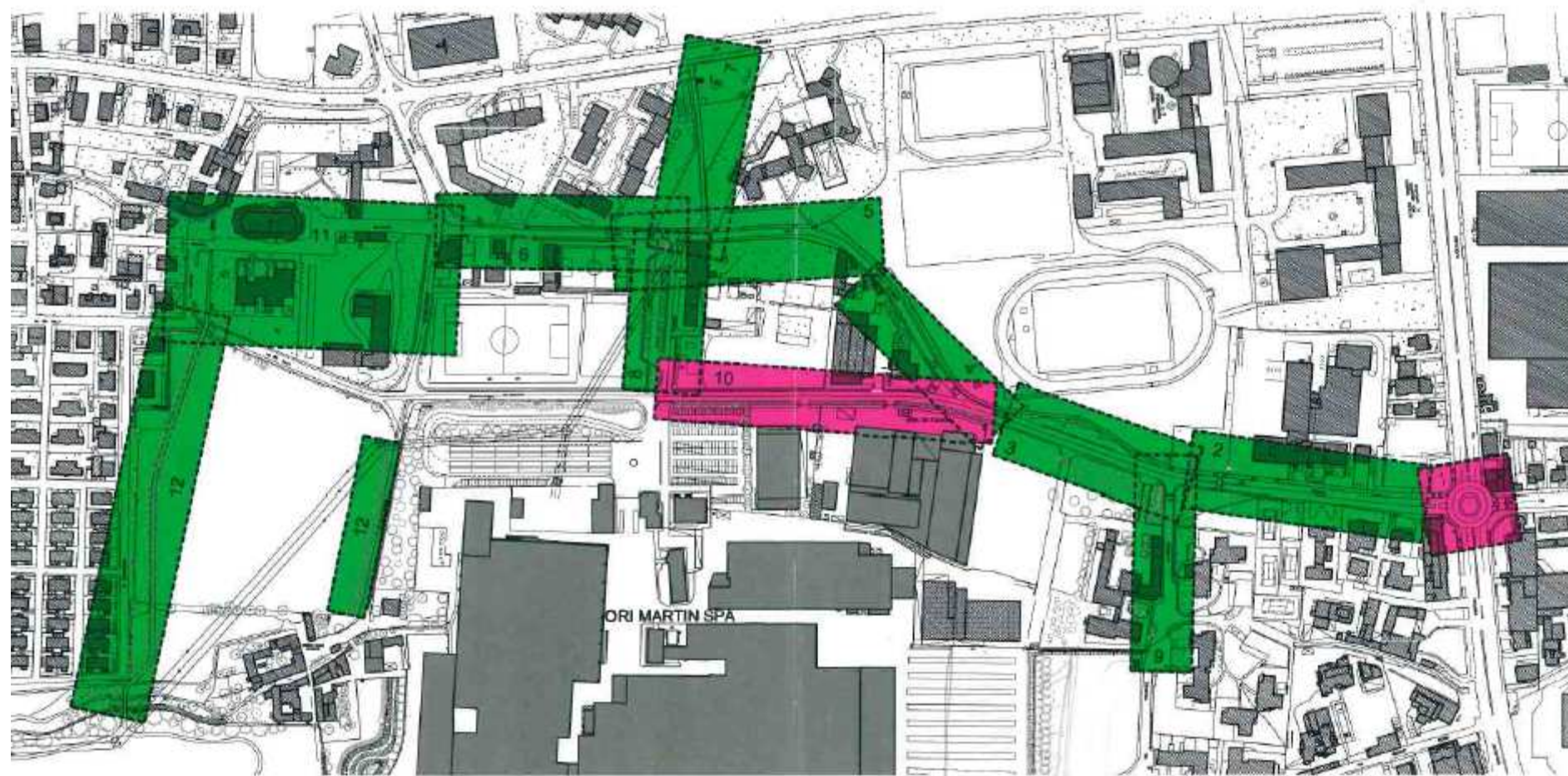


Tavola: QU-4
Scala 1:3000

TAVOLA -A- Regime delle opere



LEGENDA:

 AREE DA CEDERE AL COMUNE DI BRESCIA (S=8010 mq)

MAPPALI DI PROPRIETA' ORI MARTIN SPA DA CEDERE:

FOGLIO N. 17 - MAPPALI N. 106 p./ 112 p. - COMUNE DI BRESCIA

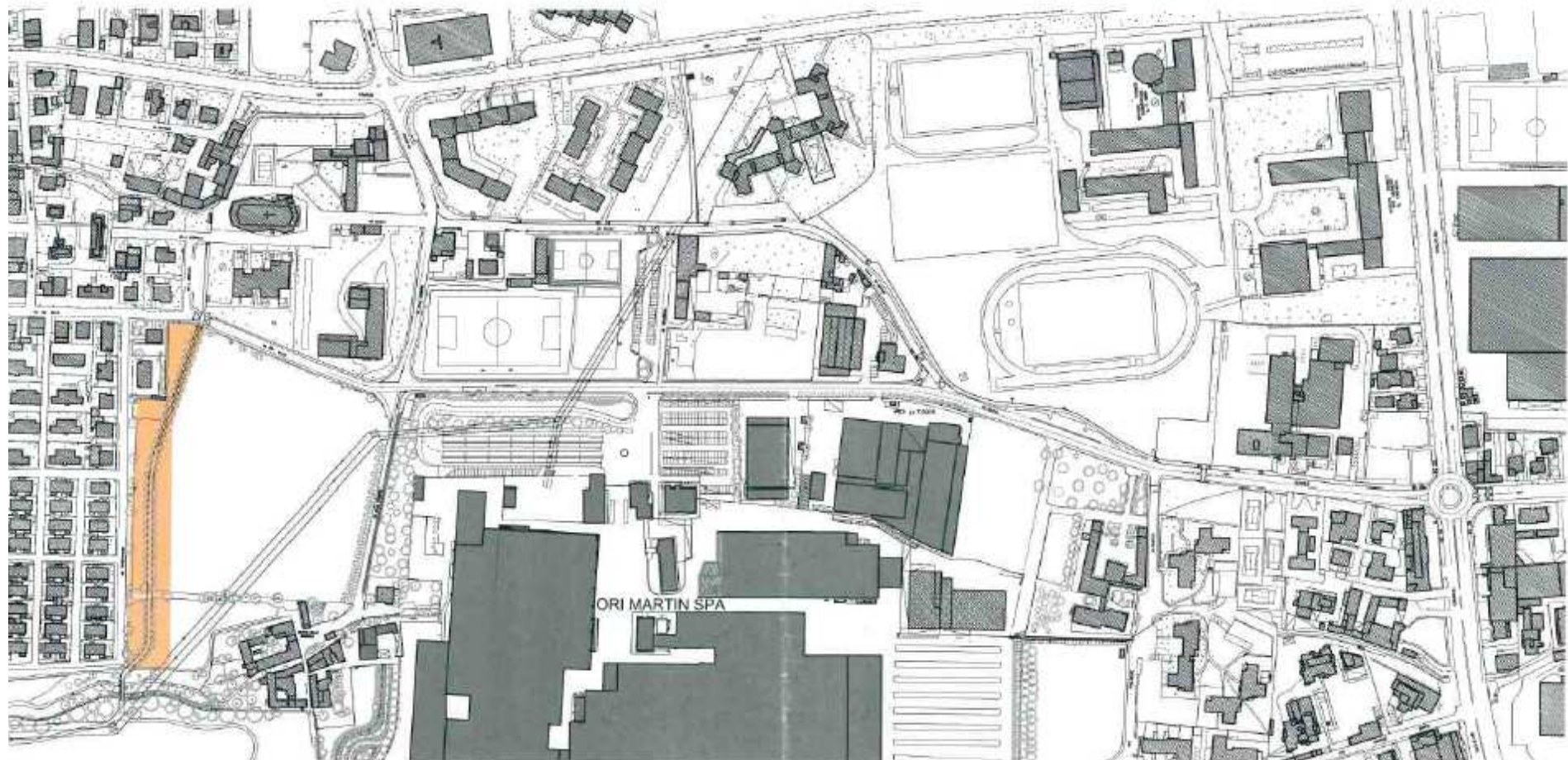


Tavola: QU-5
Scale 1:3000

TAVOLA -B- Regime delle aree