

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 310

- 1.7.2020

PG 145103

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Approvazione atto d'obbligo relativo alle aree inserite nel progetto speciale "PRO2 PIALORSI" ed ubicate in Via dei PIALORSI di proprietà di Beni Immobili s.r.l.. Approvazione del progetto esecutivo delle relative opere di urbanizzazione.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Società BENI IMMOBILI s.r.l. ha la proprietà e piena disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, via Dei PIALORSI snc, così identificate: Fg. 37 NCT, Mapp. 236, 514, 515, 516 e 517, corrispondenti ad una superficie catastale complessiva di mq 5.528 e ad una superficie reale complessiva di mq 5.490;
- che parte delle suddette aree, ovvero i Mapp. 514, 516 e 517 Fg. 37 NCT, corrispondenti ad una superficie reale complessiva di mq 5.410, è classificata dal P.G.T. vigente come Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato "Pro2 PIALORSI", il quale per l'edificazione prevede il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato;
- che parte delle aree, ovvero i Mapp. 236 e 515 Fg. 37 NCT, corrispondenti ad una superficie reale complessiva di mq 85, è classificata dal P.G.T. vigente come area destinata ad "Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobuses";
- che la Società Beni Immobili s.r.l. ha presentato in data 9.8.2019 una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, annotata al n. 0174872/2019 P.G., per la realizzazione di n. 4 nuovi edifici a destinazione residenziale, per una Slp complessiva di mq. 500, su parte delle aree inserite nel Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato "Pro2 PIALORSI" (Fg. 37 NCT, Mapp. 514 e 516;

Riscontrato:

- che le aree sono assoggettate al seguente vincolo ambientale: Beni paesaggistici - D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- art. 136 lettera "c" e "d", D.M. 15/12/59 pubblicato su G.U. n. 42 del 19.2.60 (Collina di Sant'Anna);
- che è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica N.29/2020 ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 22 gennaio 2000, n. 42, in data 15.05.2020 - P.G. N. 174857/2019 - PRATICA N. 174857/2019;

Riscontrato, altresì:

- che la Società Beni Immobili s.r.l. ha depositato presso il Settore Trasformazione Urbana e Urban Center in data 9.8.2019 un'istanza, integrata in data 14.2.2020 P.G. n. 0036520/2020, per il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse con la trasformazione dell'area ed insistenti in parte su proprietà pubblica (sede stradale di via Dei Pialorsi) ed in parte su proprietà della società Beni Immobili s.r.l. (Fg. 37 NCT, Mapp. 236, 515 e 517);
- che nel progetto delle opere di urbanizzazione è indicata la cessione al Comune di Brescia di una porzione delle aree, identificata al Fg. 37 NCT Mapp. 517, come previsto dal Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato "Pro2 PIALORSI";
- che oltre alla cessione di cui al punto precedente, prevista dal P.G.T. vigente, il Comune di Brescia ha inoltre richiesto alla società Beni Immobili s.r.l. la cessione delle aree classificate dal P.G.T. vigente come "Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus", identificate al Fg. 37 NCT Mapp. 236 e 515, sulle quali sarà realizzato il nuovo marciapiede in lato nord di via Dei Pialorsi così come previsto dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- che in data 31.10.2019 il Comune di Brescia, Settore Tutela Ambientale e Protezione Civile, ha comunicato la conclusione del procedimento di indagine ambientale, a seguito degli esiti positivi delle analisi effettuate sui campioni di terreno;

Visto lo schema di atto d'obbligo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per un importo di € 6.447,05;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo di € 29.596,35;

- la cessione di aree della superficie complessiva di mq 2.655 del valore di € 6.261,55 ai soli fini inventariati;
- la presentazione di garanzie fideiussorie come previsto all'art.7 dell'atto d'obbligo;
- il rimborso spese, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, pari all'1% dell'importo delle opere e quindi € 360,50;

Richiamato l'atto di verifica e di validazione del progetto redatto in data 25.5.2020 dall'ing. Danilo Parolin P.G.112369/2020;

Vista la relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del Responsabile del Servizio Convenzioni Urbanistiche e Parco delle Cave in data 29.5.2020, in atti;

Riscontrato che la società Beni Immobili srl ha restituito lo schema di atto, sottoscritto per accettazione, in data 16.6.2020;

Preso atto che, come precisato nell'atto d'obbligo sopracitato, tutte le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo in approvazione dovranno essere realizzate contemporaneamente agli edifici e ultimate prima dei medesimi entro 2 (due) anni dalla stipula dell'atto pubblico e comunque non potrà essere rilasciata l'agibilità degli stessi prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione comunque denominate;

Preso atto che per la realizzazione delle opere la Società dovrà altresì attenersi a quanto stabilito all'art 4 "Prescrizioni per l'esecuzione delle opere" dello schema di atto allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto pertanto di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, 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;

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;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 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 17.6.2020 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 23.6.2020 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, lo schema di atto d'obbligo relativo alle aree inserite nel progetto speciale "PRO2 Pialorsi" ed ubicate in Via dei Pialorsi di proprietà di Beni Immobili s.r.l, completo delle Tavole Regime delle Opere e Regime delle aree , 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 costituiti dalla seguente documentazione:
 - Tav. 01 Elenco Allegati:
 - CTR Regione Lombardia;
 - Estratto mappa catastale;
 - Estratto mappa catastale con aree in cessione;
 - P.G.T. V-PR02 Azioni di Piano;
 - P.G.T. V-NTA00 Norme tecniche di attuazione;
 - P.G.T. V-NTA ALL04 Schede dei progetti speciali del piano delle regole;
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Piano di Sicurezza e Coordinamento ed Allegati
 - Preventivo n. 800/2019 di a2a Illuminazione Pubblica per nuovo impianto IP;
 - Preventivo ditta CODAL S.N.C. per fornitura n. 2 panchine monolitiche in cls, modello "ICE"
 - Documento d'identità committente;

- Tav. 02 Stato di fatto - Planimetria dello stato di fatto, aree in cessione ed inquadramento
 - Tav. 03 Opere di Urbanizzazione - Piante dello stato di fatto, di progetto e di confronto;
 - Tav. 04 Opere di Urbanizzazione - Sezioni di progetto ed individuazione OO.UU. primarie e secondarie;
 - Tav. 05 Computo metrico estimativo;
- Verifica e validazione del progetto.
- 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 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
 - d) di dare atto che la proprietà dovrà attenersi a quanto stabilito all'art 4 "Prescrizioni per l'esecuzione delle opere" dello schema di atto, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
 - e) 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;
 - f) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
 - g) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
RELATIVO ALLE AREE INSERITE NEL PROGETTO SPECIALE “Pro2 PIALORSI”
ED UBICATE A BRESCIA IN VIA DEI PIALORSI
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ BENI IMMOBILI s.r.l.**

FRA LE SEGUENTI PARTI

PROPRIETÀ

SOCIETÀ **BENI IMMOBILI s.r.l.** con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) Piazza Roma n. 29 (Codice Fiscale e Partita I.V.A 01530040987) rappresentata dal signor Giobattista Capoferri nato ad Erbusco (BS) l'11/05/1946, C.F. CPFGT46E11D421H nella sua qualità di amministratore unico che interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante, munito dei poteri a sottoscrivere il presente atto in base a visura camerale che si allega in copia

E

COMUNE DI BRESCIA

PREMESSO

- che la Società **BENI IMMOBILI s.r.l.** ha la proprietà e piena disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, via Dei PIALORSI snc, così identificate: Fg. 37 NCT, Mapp. 236, 514, 515, 516 e 517, corrispondenti ad una superficie catastale complessiva di mq 5.528 e ad una superficie reale complessiva di mq 5.490;
- che parte delle suddette aree, ovvero i Mapp. 514, 516 e 517 Fg. 37 NCT, corrispondenti ad una superficie reale complessiva di mq 5.410, è classificata dal P.G.T. vigente come Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato “Pro2 PIALORSI”, il quale per l'edificazione prevede il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato;
- che parte delle aree, ovvero i Mapp. 236 e 515 Fg. 37 NCT, corrispondenti ad una superficie reale complessiva di mq 85, è classificata dal P.G.T. vigente come area destinata ad “Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus”;
- che la Società Beni Immobili s.r.l. ha presentato in data 09/08/2019 una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, annotata al n. 0174872/2019 P.G., per la realizzazione di n. 4 nuovi edifici a destinazione residenziale, per una Slp complessiva di mq

500, su parte delle aree inserite nel Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato "Pro2 PIALORSI" (Fg. 37 NCT, Mapp. 514 e 516);

- che la Società Beni Immobili s.r.l. ha depositato presso il Settore Trasformazione Urbana e Urban Center in data 09/08/2019 un'istanza, integrata in data 14/02/2020 P.G. n. 0036520/2020, per il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse con la trasformazione dell'area ed insistenti in parte su proprietà pubblica (sede stradale di via Dei Pialorsi) ed in parte su proprietà della società Beni Immobili s.r.l. (Fg. 37 NCT, Mapp. 236, 515 e 517);
- che nel progetto delle opere di urbanizzazione è indicata la cessione al Comune di Brescia di una porzione delle aree, identificata al Fg. 37 NCT Mapp. 517, come previsto dal Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato "Pro2 PIALORSI";
- che oltre alla cessione di cui al punto precedente, prevista dal P.G.T. vigente, il Comune di Brescia ha inoltre richiesto alla società Beni Immobili s.r.l. la cessione delle aree classificate dal P.G.T. vigente come "Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobuss", identificate al Fg. 37 NCT Mapp. 236 e 515, sulle quali sarà realizzato il nuovo marciapiede in lato nord di via Dei Pialorsi così come previsto dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- che le aree sono assoggettate al seguente vincolo ambientale: Beni paesaggistici – D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. – art. 136 lettera "c" e "d", D.M. 15/12/59 pubblicato su G.U. n. 42 del 19/02/60 (Collina di Sant'Anna);
- che la Società Beni Immobili s.r.l. ha presentato in data 09/08/2019 un'istanza P.G. n. 0174857/2019 volta ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica per le nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti, essendo presente il vincolo ambientale art. 136 lett. c) e d) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - D.M. 15/12/1959 pubblicato su G.U. n. 42 del 19/02/1960 (9 - COLLINA DI S. ANNA);
- che in data 15/05/2020 è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica N.29/2020 ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D. Lgs. 22 gennaio 200°, n. 42;
- che in data 31/10/2019 il Comune di Brescia, Settore Tutela Ambientale e Protezione Civile, ha comunicato la conclusione del procedimento di indagine ambientale, a seguito degli esiti positivi delle analisi effettuate sui campioni di terreno.

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Beni Immobili s.r.l., 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 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").

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.

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, devono essere oggetto di verifica ai sensi dell'art. 26 del Codice dei Contratti.

L'attività di verifica dei suddetti progetti è effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria/affe, effettuata ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. n. 207/2010 e dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

La proprietà comunica relativamente a tutte le opere i seguenti dati :

- Nome dell'esecutore delle opere
- Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza sui cantieri
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- In caso di gara ai sensi del citato art 36, c 3 del codice dei contratti : CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara , prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori
- Comunicazione di avvenuto inserimento nei contratti di appalto delle previsioni in tema di rispetto delle norme sulla tracciabilità di cui all'art 3 della L 136/2010 e smi

Le opere dovranno essere assoggettate a Certificato di regolare esecuzione, con oneri a carico della proprietà.

La Proprietà dovrà, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle stesse, 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.

Con la presa in carico delle opere, a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, 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/certificato di regolare esecuzione.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

Il proponente si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore azzurro sulla allegata "Tavola 1_ Regime delle opere" che fa parte integrante della convenzione urbanistica.

Le anzidette opere sono:

- realizzazione marciapiede lungo il lato Nord di via Dei Pialorsi

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali, presentato in data 7.05.2020 pg 98705 e i verbali di verifica e validazione in data 25.05.2020.

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.

Sarà cura della Proprietà provvedere, prima di ogni lavorazione, alle verifiche precauzionali delle posizioni di sotto-servizi urbani.

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

I progetti esecutivi delle opere sopra menzionate sono stati redatti in base al prezzario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso (Regione Lombardia 2019 e Provincia di Brescia 2019 per i prezzi mancanti) e ad esso si è applicato uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere è pari a € **6.447,05** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A.

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 e secondaria applicabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli edifici e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre due anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

Se entro anni due dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione 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

Generalità

Il proponente si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore viola sulla allegata "Tavola 1_ Regime delle opere" che fa parte integrante della convenzione urbanistica:

- realizzazione di un attraversamento pedonale in quota di collegamento tra il parcheggio (sul lato sud) ed il nuovo marciapiede (raccordato alla sede stradale con rampe di pendenza pari al 5% circa);
- realizzazione di un area di sosta, in corrispondenza delle aree in cessione, che presenterà un allargamento semicircolare di circa 18 metri di lunghezza e 1,95 metri di larghezza massima oltre al marciapiede. Su tale porzione, saranno messe a dimora n.

3 piante di Celtis Australis e collocate due panchine monolitiche piane in calcestruzzo armato con finitura superficiale liscia su tutte le parti a vista e trattamento protettivo finale non pellicolante;

- illuminazione pubblica dell'attraversamento pedonale (con n. 2 lampioni LED montati su pali alti 6 metri) e del marciapiede, lato nord (con n. 2 lampioni LED montati su pali alti 4 metri);
- realizzazione della sede del parcheggio per automobili, sul fronte sud della via, che sarà razionalizzata con posti auto, parte in linea e parte perpendicolari alla sede stradale (per un totale di n. 14), intervallati da tre aiuole spartitraffico, con a dimora sei esemplari di Celtis Australis, irrigati da un impianto a goccia disperdente;
- sistemazione finale di via Dei Pialorsi mediante fresatura e asfaltatura con un nuovo tappeto di usura e contestuale rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale.

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali, presentato in data 7.05.2020 pg 98705 e i verbali di verifica e validazione in data 25.05.2020.

L'area ad est del previsto insediamento, corrispondente a circa 2.560 mq, dovrà essere contestualmente ceduta alla proprietà comunale (articolo cessioni) , previa demolizione del muro perimetrale esistente sul confine di proprietà, al fine di garantire una continuità con il sistema verde da nord a sud. Vista l'inclinazione, dell'area verde "a vocazione agricola", il progetto prevede la messa a dimora di due filari (di Platanus Orientalis) con alberi ad alto fusto,

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.

Sarà cura della Proprietà provvedere, prima di ogni lavorazione, alle verifiche precauzionali delle posizioni di sotto-servizi urbani.

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

I progetti esecutivi delle opere sopra menzionate sono stati redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso (Regione Lombardia 2019 e Provincia di Brescia 2019 per i prezzi mancanti) e ad esso si è applicato uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere è pari a € **29.596,35** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A.

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 e secondaria applicabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli edifici e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre due anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

Se entro anni due dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione 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. 4 PRESCRIZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

a) Prima dell'inizio dei Lavori la società dovrà:

– inviare copia aggiornata del Cronoprogramma dei lavori per le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione;

– comunicare in forma scritta al Settore Pianificazione Urbanistica – servizio convenzioni :

1. la Comunicazione Inizio Lavori,
2. nominativo e riferimenti del Direttore dei Lavori,
3. nominativo, DURC e dati dell'Impresa Esecutrice e del direttore tecnico di cantiere
4. PSC e nominativo e riferimenti del Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione dei Lavori ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche;
5. quanto indicato al precedente art. 1.

b) I lavori delle opere di urbanizzazione dovranno essere condotti tenendo aggiornato l'ufficio tecnico comunale referente circa lo stato di avanzamento dei lavori ed il loro sviluppo in coerenza al progetto approvato (Resp. dell'ufficio Convenzioni urbanistiche Ing. Claudio Bresciani tel 030-2978421);

c) Ogni modifica al Progetto Esecutivo approvato, che si renda necessaria durante la realizzazione delle opere per circostanze impreviste o opportune per variazioni migliorative proposte dalla DL, andrà concordata con il Servizio Convenzioni urbanistiche e sottoposta ad autorizzazione del Comune di Brescia prima dell'esecuzione;

d) Sarà cura della Proprietà provvedere, prima di ogni lavorazione, alle verifiche precauzionali delle posizioni di sotto-servizi urbani.

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

f) Alla Fine dei Lavori il Direttore dei Lavori dovrà redigere e consegnare all'ufficio di cui sopra:

- la Relazione Finale, al fine di poter procedere al Certificato di Regolare Esecuzione di quanto realizzato;
- la Contabilità Finale con allegati i grafici delle opere di Urbanizzazione realizzate, su materiale cartaceo;
- ogni altro documento necessario al fine di poter procedere al CRE delle opere oltre a quant'altro serve all'Amministrazione per prendere in consegna le relative opere (certificazioni impianti realizzati, prove materiali, risultati test e prove impianti, ecc).

ART. 5 - CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq **2.570**, così come previsto dal P.G.T. vigente (Progetto Speciale denominato "Pro2 PIALORSI"), interessate dalla piantumazione di alberi ad alto fusto e dalla formazione di area di sosta con panchine di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito **colore verde** sull'allegato elaborato grafico Tav. 2 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue: Fg. 37 NCT, Mapp. 517.

La Proprietà inoltre, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq **85**, classificate dal P.G.T. vigente come "Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus", interessate dalla realizzazione del nuovo marciapiede in autobloccanti in lato nord di via Dei Pialorsi di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito **colore rosso** sull'allegato elaborato grafico Tav. 2 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue: Fg. 37 NCT, Mapp. 236 e 515.

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, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre trenta giorni dalla data di trasmissione al Comune del certificato di regolare esecuzione.

Fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno 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.

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.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 6.261,55 ai soli fini inventariali, 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. 6 - TITOLI EDILIZI

Dopo la sottoscrizione in forma pubblica del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà, il Permesso di Costruire di cui alla richiesta n. 0174872/2019 P.G. di cui alle premesse, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

La proprietà è a conoscenza ed accetta che l'atto sottoscritto in forma pubblica deve essere registrato e trascritto a cura dell'ufficiale rogante. Tale condizione è necessaria ai fini del rilascio de titolo edilizio.

Ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, per gli interventi edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti come condizione che, quindi, potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

ART. 7 – INDAGINE AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 43 delle NTA del vigente PGT, è stata effettuata un'indagine ambientale sull'intera area, prima della stipula della presente convenzione urbanistica, la quale ha verificato l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto di cessione alla destinazione d'uso residenziale, prevista dal Progetto Speciale.

L'indagine ambientale di cui sopra è stata condotta con costi a carico della Proprietà e secondo modalità indicate dal Settore Tutela Ambientale e Protezione Civile del Comune di Brescia, il quale, in data 31/10/2019, ha comunicato la conclusione del procedimento di indagine ambientale, a seguito degli esiti positivi delle analisi effettuate sui campioni di terreno.

ART. 8 - 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 del Permesso di Costruire Convenzionato o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge, fatto salvo il diritto agli scomputi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti articoli, calcolati applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli stessi si considerano completamente assolti per una Superficie Lorda di Pavimento pari a 500,00 mq, ovvero la massima consentita dal Progetto Speciale "PRo2 PIALORSI", anche nel caso in cui il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ed eventuali successive varianti prevedano l'utilizzo di una quantità di S.L.P. inferiore a quella disponibile indicata in precedenza. Nell'eventualità in cui il soggetto futuro proprietario della singola unità abitativa denominata "Edificio 2" nel Permesso di Costruire Convenzionato presentato, al quale verrà assegnata la S.L.P. residua, decida di utilizzare la stessa per un ampliamento, non dovranno essere corrisposti al Comune di Brescia i relativi importi corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indipendentemente dal tempo trascorso dalla stipula della presente convenzione.

ART. 9 - 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 Progetto Speciale, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 10 - 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, le quali in base al progetto esecutivo ammontano a € 36.043,40. Tale somma è attualmente stimata in € 360,50 sulla base del progetto esecutivo presentato agli atti degli Uffici Comunali.

ART. 11 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà si impegna a prestare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 43.252,08 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti artt. 2 e 3;

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo stimato delle stesse maggiorato del 20%.

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).

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. Dovrà altresì essere esclusa la facoltà del garante di opporre al creditore le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga a quanto stabilito nell'art. 1945 c.c.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 12 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente 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 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.

ART. 13 - 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. 14 - 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.

Art 15- TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a “persona fisica”) trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica nell’ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto protocollogenerale@comune.brescia.it
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell’ambito dell’esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) nei confronti del contraente che comportino l’adozione di decisioni sul medesimo
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l’impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all’accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all’Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

ALLEGATO TAV.1: Regime delle opere

ALLEGATO TAV.2: Regime delle aree

ALLEGATO: Comunicazione fine procedimento d’indagine ambientale da parte del Settore Tutela Ambientale e Protezione Civile del Comune di Brescia