

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 246 - 2.5.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Approvazione atto d'obbligo relativo alla realizzazione di un edificio a destinazione d'uso ricettiva sull'area situata in Piazzale Roncalli di proprietà L'Isola Srl.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Società L'Isola Srl ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, P.le Roncalli, della superficie complessiva di mq. 1958, così identificate: foglio 70 NCT mappali n. 14, 15 e 16;
- che il PRG 2005 ed il piano attuativo approvato e mai convenzionato nel 2008 prevedevano sull'area una edificabilità per mq. 1985 di slp (523 commerciale, 550 direzionale, 905 residenziale);
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, assegna all'area una edificabilità pari a mq. 610 di slp con sola destinazione direzionale/ricettiva a fronte della attuale proposta che prevede, in diminuzione rispetto a quanto consentito, mq. 438 di slp con destinazione ricettiva;
- che il PGT vigente include le aree nel progetto speciale del piano delle regole denominato PRn5 (area degradata da recuperare) con allegata scheda prescrittiva, realizzabile con permesso di costruire convenzionato;
- che la superficie complessiva del progetto speciale PRn5 è di mq. 3058 e comprende anche mappali di proprietà del Comune di Brescia della superficie complessiva di mq. 943 oltre all'area destinata a sede stradale;
- che con deliberazione del Consiglio comunale in data 10.12.2007 n. 286 sono state sdemanializzate le aree, successivamente frazionate e catastalmente identificate al foglio 70 NCT mappali 152 e 153, e con deliberazione della Giunta comunale in data 14.2.2017 n. 71 sono state sdemanializzate le aree catastalmente identificate al foglio 70 NCT mappali 163, 164 e 165;

- che l'area di proprietà del Comune di Brescia compresa nel progetto speciale PRn5 di mq. 943 è catastalmente identificata al foglio 70 NCT mappali: 22parte, 124 parte, 125, 126, 152, 153, 154, 155, 156, 157parte, 163, 164 e 165;
- che l'area è interessata da una fascia di rispetto di m. 10 per la presenza del torrente Garza e che per le opere di urbanizzazione previste sull'area a ridosso del torrente è stato rilasciato il parere favorevole dell'AIPO (Agenzia Interregionale per il Fiume Po) presentato dalla Società L'Isola Srl in data 17.3.2017 P.G. n. 47227 e l'autorizzazione Regione Lombardia in data 16.3.2017 P.G. n. 46487;
- che in data 1.3.2017 con P.G. n. 36635 il Settore Protezione Ambientale e Protezione Civile ha comunicato che le indagini ambientali condotte sull'area evidenziano una classificazione della stessa in colonna A, tabella 1, allegato 5 al titolo V - parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- che la Società L'Isola Srl ha presentato in data 6.10.2016 P.G. n. 154908 richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso ricettiva sull'area sopra indicata che prevede una slp complessiva di mq. 438;

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 per un valore pari a € 21.693,35 riconosciuto a scemputo del contributo di urbanizzazione primaria del permesso di costruire;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per un valore pari a € 50.614,11 riconosciuto a scemputo del contributo di urbanizzazione secondaria del permesso di costruire;
- la cessione di aree al Comune della superficie di mq. 579 del valore a fini inventariali di € 1.337,49;
- la cessione alla Società di aree comunali della superficie di mq. 797 il cui corrispettivo è determinato in € 85/mq. per complessivi € 67.745,00;
- la realizzazione di opere esterne al PRn5 il cui valore pari a € 46.523,32 è detratto dal corrispettivo dovuto per le aree di cui al punto precedente e il versamento della differenza pari a € 21.221,68;
- la presentazione di garanzie fideiussorie come previsto all'art. 9 dell'atto d'obbligo;

Preso atto:

- che il il parcheggio pertinenziale dovrà essere sottoposto a specifico regolamento d'uso da approvare prima dell'apertura dell'attività commerciale e sottoscritto dalla proprietà e dall'eventuale gestore in accordo con il Comune di Brescia;
- che nell'ambito di tale regolamento dovrà essere previsto un utilizzo della sosta con accesso libero per tutta la giornata durante l'orario di apertura dell'attività senza sistemi di interdizione (es sbarre, catene o altro) e che l'eventuale tariffazione dovrà essere concordata con il Comune di Brescia;
- che al fine di verificare il regolare funzionamento del sistema degli accessi al nuovo comparto la Società dovrà monitorare per un periodo di 12 mesi (dalla consegna del Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione) e sotto la supervisione del Settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico, la fluidità e la sicurezza delle manovre in entrata e in uscita e si impegna, qualora si riscontrino criticità ad attuare varianti agli accessi carrai secondo lo schema planimetrico allegato al progetto esecutivo in atti;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 7.4.2017, in atti;

Visto lo schema di regolamento d'uso per la gestione del parcheggio pertinenziale allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale ;

Rilevato che la somma da versare a titolo di rimborso spese, prevista all'art. 7 dell'atto d'obbligo allegato al presente provvedimento, pari a € 1.188,3 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 € 72.307,46 a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione, la cessione al Comune di area del valore ai fini inventariali pari a € 1.337,49, la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo di € 46.523,32 quale parziale corrispettivo per l'area comunale ceduta (determinato in € 67.745,00) e il versamento della somma di € 21.221,68 pari alla differenza;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, 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 21.4.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 21.4.2017 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 realizzazione di un edificio a destinazione d'uso ricettiva sull'area situata in Piazzale Roncalli di proprietà L'Isola Srl completo delle tavole A e B, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- b) di approvare lo schema di regolamento d'uso per l'utilizzo del parcheggio pertinenziale, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- c) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/2013, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**ATTO D'OBBLIGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
RIGUARDANTE LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE D'USO RI-
CETTIVA SULL'AREA SITUATA IN BRESCIA P.LE RONCALLI.**

FRA

PROPRIETA'

L'ISOLA SRL con sede in Brescia via Cefalonia n. 70 P.IVA 04836930968

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che la Società L'Isola srl ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, P.le Roncalli, della superficie complessiva di mq 1958, così identificate: foglio 70 NCT mappali n. 14, 15 e 16;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree nel Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato PRn5 (area degradata da recuperare) con allegata scheda prescrittiva, realizzabile con Permesso di Costruire Convenzionato;
- Che la superficie complessiva del Progetto Speciale PRn5 è di mq. 3058 e comprende anche mappali di proprietà del Comune di Brescia della superficie complessiva di mq. 943 oltre l'area destinata a sede stradale;
- Che con deliberazione del Consiglio comunale in data 10.12.2007 n. 286 sono state sdemanializzate le aree successivamente frazionate e catastalmente identificate al foglio 70 NCT mappali 152 e 153 e con deliberazione della Giunta comunale in data 14.02.2017 n. 71 sono state sdemanializzate le aree catastalmente identificate al foglio 70 NCT mappali 163, 164 e 165;
- Che l'area di proprietà del Comune di Brescia compresa nel Progetto Speciale PRn5 di mq. 943 è catastalmente identificata al foglio 70 NCT mappali: 22parte, 124 parte, 125, 126, 152, 153, 154, 155, 156, 157parte, 163, 164 e 165;
- Che l'area è interessata da una fascia di rispetto di m. 10 per la presenza del torrente Garza e che per le opere di urbanizzazione previste sull'area a ridosso del torrente è stato rilasciato il parere favorevole dell'AIPO (Agenzia Interregionale per il Fiume Po) presentato dalla Società L'Isola srl in data 17.03.2017 P.G. 47227 e l'autorizzazione Regione Lombardia in data 16.03.2017 P.G. 46487;
- Che in data 1.03.2017 con P.G. 36635 il Settore Protezione Ambientale e Protezione Civile ha comunicato che le indagini ambientali condotte sull'area evidenziano una classificazione della stessa in colonna A, tabella1, Allegato 5 al titolo V – parte quarta del D.lgs 152/06 e s.m.i.;
- Che la Società L'Isola srl ha presentato in data 6.10.2016 P.G. 154908 richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso ricettiva sull'area sopra indicata che prevede una slp complessiva di mq. 438;

- 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 L'Isola srl, 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.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria e le opere esterne al PRn5 di cui al seguente art 4, 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.

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 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 regolare esecuzione 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.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di certificato di regolare esecuzione, 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 regolare esecuzione.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

Generalità

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

regimentazione acque meteoriche strada pubblica;

illuminazione

come da progetto esecutivo, in attesa di verifica, già agli atti degli Uffici Comunali.

La verifica del progetto esecutivo delle opere dovrà essere presentata prima della stipula del presente atto.

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 dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 21.693,35 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.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 1 anno dalla stipula del presente atto ovvero prima dell'agibilità.

Se entro un (1) anno 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.

2.2

Opere di competenza non comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione.

Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere potrebbero consistere in:

- A - cabina elettrica
- B - reti di media tensione aeree e sotterranee
- C - canalizzazioni
- D - sostegni
- E - cunicoli per il teleriscaldamento
- F - tubi per il teleriscaldamento
- G - centraline telefoniche
- H - reti gas
- I - cabina di decompressione
- L - reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di agibilità degli edifici.

Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) ed i locali in genere necessari agli impianti, costruiti dalla Proprietà, saranno ceduti in uso alle Aziende interessate mediante apposito contratto da stipulare tra la Proprietà e le Aziende stesse.

Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Generalità

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

percorso ciclopedonale e attraversamenti stradali

verde pubblico

piantumazione

come da progetto esecutivo in attesa di verifica e validazione già agli atti degli Uffici Comunali.

La verifica e validazione del progetto esecutivo delle opere dovranno essere presentate prima della stipula del presente atto.

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 secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 50.614,11 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.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 1 anno dalla stipula del presente atto ovvero prima dell'agibilità.

Se entro un (1) anno 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 - OPERE ESTERNE AL PRn5

Generalità

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

completamento pista ciclopedonale di via Tosoni

realizzazione impianti semaforici adeguamento parcheggio pubblico

come da progetto esecutivo in attesa di verifica e validazione già agli atti degli Uffici Comunali.

La verifica e validazione del progetto esecutivo delle opere dovranno essere presentate prima della stipula del presente atto.

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

Il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è detratto dal corrispettivo per la cessione delle aree di proprietà comunale come descritto nel successivo art. 5.

Il valore complessivo delle predette opere è pari a € 46.523,32 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A.

Qualora lo sconto offerto in sede di gara eccedesse il 5% dell'importo dei lavori posti a base di gara, la Proprietà si impegna a realizzare opere aggiuntive, in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o ad integrare il corrispettivo afferente le aree cedute dal Comune, fino alla concorrenza dell'importo pari a € 46.523,32.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 1 anno dalla stipula del presente atto ovvero prima dell'agibilità.

Se entro un (1) anno 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 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. 5 - CESSIONE AREE

Cessione aree da parte della Proprietà: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 579, interessate dalla realizzazione di parte delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore rosa sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree - che fa parte integrante del presente atto, catastalmente individuate come segue:

foglio 70 NCT mappali n. 14parte, 15parte, 16parte.

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 incarico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione 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.

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

Le aree del valore di € 1.337,49 , ai puri fini inventariali per il Comune di Brescia, 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 € 1.337,49 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.)

Cessione aree da parte del Comune di Brescia

Il Comune di Brescia, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede alla Proprietà, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 797, interessate dalla realizzazione di parte dell'edificio e dei parcheggi pertinenziali, così come individuate con apposito colore azzurro sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree - che fa parte integrante del presente atto, catastalmente individuate come segue:

foglio 70 NCT mappali n. 152parte, 153parte, 154parte, 155, 156parte, 157parte, 163parte e 164.

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 ad eccezione di servitù relative ai sottoservizi urbani.

Sarà cura della Proprietà e prima di ogni lavorazione provvedere alle verifiche precauzionali delle posizioni dei sottoservizi urbani.

Il corrispettivo per la cessione delle aree è determinato in € 85,00/mq. per complessivi € 67.745,00.

In luogo del versamento di parte del corrispettivo suddetto la Proprietà si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 4 il cui costo è pari a € 46.523,32.

La Proprietà in sede di stipula del presente atto verserà la differenza ammontante a € 21.221,68.

Modalità finanziarie

La cessione di aree da parte del Comune di Brescia del valore stimato di € 67.745,00 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- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6.1

Il parcheggio pertinenziale dovrà essere sottoposto a specifico regolamento d'uso da approvare prima dell'apertura dell'attività commerciale e sottoscritto dalla proprietà e dall'eventuale gestore in accordo con il Comune di Brescia. Nell'ambito di tale regolamento dovrà essere previsto un utilizzo della sosta con accesso libero per tutta la giornata durante l'orario di apertura dell'attività senza sistemi di interdizione (es sbarre, catene o altro). L'eventuale tariffazione dovrà essere concordata con il Comune di Brescia.

6.2

Al fine di verificare il regolare funzionamento del sistema degli accessi al nuovo comparto la Proprietà dovrà monitorare per un periodo di 12 mesi (dalla consegna del Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione) e sotto la supervisione del Settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico, la fluidità e la sicurezza delle manovre in entrata e in uscita e si impegna, qualora si riscontrino criticità ad attuare varianti agli accessi carrai secondo lo schema planimetrico allegato al progetto esecutivo.

ART. 7 - 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, Secondaria e esterne al PRn5.

Tale somma è pari a € 1.188,3 sulla base del progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

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 sarà 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. 9 - PROGETTI EDILIZI

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate al presente atto, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - 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. 11 - FIDEJUSSIONI

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

- 1 - € 26.032,02 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- 2 - € 60.736,93 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- 3 - € 55.827,98 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione esterne al PRn05; tali fidejussioni sono pari all'importo delle opere di urbanizzazione maggiorato del 20%
- 4 - € 40.000,00 a garanzia dell'impegno riguardante la situazione viabilistica di cui all'art. 6;

Le garanzie di cui ai punti 1,2,3, saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate); e la garanzia di cui al punto 4 sarà restituita a seguito del nulla osta del Settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico riguardante la situazione viabilistica.

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. 12 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Proprietà 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.11.

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 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. 13 - 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. 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.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

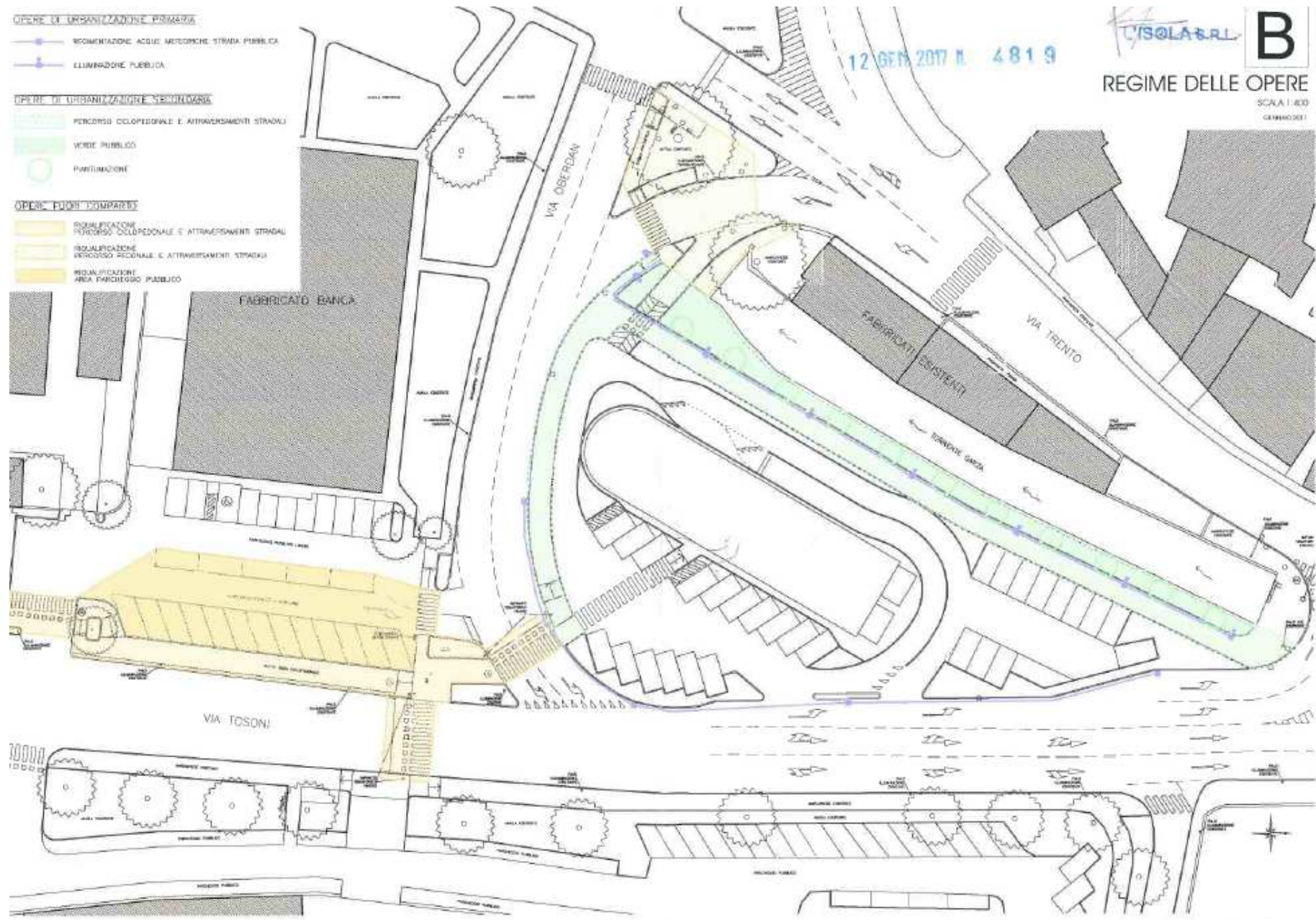
- REGIMENTAZIONE ACQUE METEORICHE STRADA PUBBLICA
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- PERCORSO CICLOPEDONALE E ATTRAVERSAMENTI STRADALI
- VERDE PUBBLICO
- PARTIZIONE

OPERE FUORI D'OPERA

- REGIMENTAZIONE PERCORSO CICLOPEDONALE E ATTRAVERSAMENTI STRADALI
- REGIMENTAZIONE PERCORSO REGIONALE E ATTRAVERSAMENTI STRADALI
- REGIMENTAZIONE AREA PARCHEGGIO PUBBLICO



12 GEN 2017 N. 4819

L'ISOLA S.R.L. **B**

REGIME DELLE OPERE

SCALA 1:400
GENNAIO 2017

REGOLAMENTO D'USO TRA COMUNE DI BRESCIA E L'ISOLA SRL E IL GESTORE BURGER KING RESTAURANTS ITALIA SRL RELATIVO ALL'UTILIZZO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI DELL'AREA SITUATA IN BRESCIA P.ZZALE RONCALLI

Premesso:

- Che la Società L'Isola srl ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, P.le Roncalli, della superficie complessiva di mq 1958, così identificate: foglio 70 NCT mappali n. 14, 15 e 16;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree nel Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato PRn5 (area degradata da recuperare) con allegata scheda prescrittiva, realizzabile con Permesso di Costruire Convenzionato;
- Che con deliberazione di G.C. n _____ del _____ è stato approvato l'atto d'obbligo del permesso di costruire convenzionato riguardante la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso recettiva sull'area situata in Brescia in P.zzale Roncalli
- Che l'art 6.1 del predetto atto " Prescrizioni Particolari" prevede che il parcheggio pertinenziale dovrà essere sottoposto a specifico regolamento d'uso da approvare prima dell'apertura dell'attività commerciale e sottoscritto dalla proprietà e dall'eventuale gestore in accordo con il Comune di Brescia.
- Che nell'ambito di tale regolamento dovrà essere previsto un utilizzo della sosta con accesso libero per tutta la giornata durante l'orario di apertura dell'attività senza sistemi di interdizione (es sbarre, catene o altro). L'eventuale tariffazione dovrà essere concordata con il Comune di Brescia.
- Che il gestore dell'attività è stato identificato nel Burger King Restaurants Italia srl;

Tutto ciò premesso, con il presente atto le parti disciplinano quanto segue :

La sosta nel parcheggio pertinenziale all'attività del Burger King sarà così regolamentata:

- 1) Accesso libero per tutta la giornata durante l'orario di apertura dell'attività senza sistemi di interdizione (es sbarre, catene o altro)
- 2) Accesso interdetto durante l'orario di chiusura dell'attività mediante sistemi di interdizione (es sbarre, catene o altro) posizionati sul limite della proprietà.

Per il Comune di Brescia
Il Responsabile del Settore Urbanistica
Arch Gianpiero Ribolla

Per L'isola
Il legale rappresentante
Pietro Zanon

per Burger King Restaurants Italia srl
Il legale rappresentante