

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 184 - 27.3.2019

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Trasformazione Urbana e Urban Center. Approvazione dell'accordo per l'attuazione degli impegni connessi alle opere di urbanizzazione dell'UMI 2 e della UMI 1 , oltre che dello Stralcio 1 relativo al Piano attuativo conforme al PGT - AT - C6 - Comparto Milano di aree situate a Brescia di proprietà della società Basileus S.p.A..

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazioni G.C. in data 24.4.2018 n. 283/80729 P.G. e in data 29.5.2018 n.408/0110420 PG è stato rispettivamente adottato ed approvato il piano attuativo, conforme al PGT vigente, AT - C6 - Comparto Milano di aree situate in Brescia, di proprietà della società Basileus spa;
- che il PGT vigente disciplina l'area di intervento nel Documento di Piano scheda AT - C6 Comparto Milano, all'interno della quale si prevede la realizzazione di 30.000 mq di slp con un mix funzionale articolato su più destinazioni;
- che nell'ambito del Piano Attuativo approvato e, in particolare, all'interno dell'UMI 2 è previsto il recupero/ristrutturazione dell'immobile definito 'ex laminatoio';
- che il recupero del suddetto edificio (ex laminatoio) è stato altresì oggetto e parte del più ampio progetto di recupero della zona di 'Via Milano' proposto dal Comune denominato 'Progetto Oltre la Strada', presentato alla luce del Bando per le Periferie della Presidenza del Consiglio dei Ministri, bandito con Decreto del Presidente del Consiglio 25.5.2016;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 3.3.2017 è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune e la Presidenza del Consiglio dei Ministri per disciplinare i reciproci impegni, convenzione poi sottoscritta il 6.3.2017 e vistata dalla Corte dei Conti con atto n. 974 del 4.5.2017;

- che con deliberazione G.C. n. 374 del 29.6.2017 PG n. 118579 veniva approvato il progetto definitivo e il relativo schema di accordo tra Basilleus spa, quale soggetto beneficiario, e Comune di Brescia, quale soggetto proponente, per l'attuazione dell'intervento di recupero dell'ex laminatoio inserito nel Comparto Milano, finalizzato alla riqualificazione e alla valorizzazione dei luoghi urbanisticamente degradati, mediante la localizzazione di unità abitative e attività produttive tra loro collegate;

Riscontrato:

- che il piano attuativo approvato è suddiviso in 16 Unità Minime di Intervento autonome (UMI) e in 2 Stralci di intervento (STR);
- che, come previsto anche dall'art. 28, comma 6 - bis, della Legge n. 1150/1942, ad ogni singola UMI e ad ogni Stralcio funzionale il Piano attuativo approvato ha individuato le opere di urbanizzazione da realizzare e i costi relativi;
- che il predetto Piano attuativo approvato prevede:
  - che ogni singola UMI e le urbanizzazioni a questa funzionali possano essere realizzate per fasi e tempi autonomi, previa stipula di specifico atto;
  - che, in particolare, le opere previste all'interno dell'UMI 2, volta anche all'attuazione di quanto previsto dal progetto "Oltre la Strada", potranno essere intraprese, dopo l'approvazione del P.A., pur in assenza della stipula della convenzione urbanistica, purché venga previamente sottoscritto uno specifico atto unilaterale relativo all'intera UMI 2 stessa, alle medesime condizioni previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali alla UMI 2, così come previsto dall'art.1, comma 2 e seguenti dello schema di convenzione urbanistica approvato contestualmente al P.A.;
  - che, viste le esigenze di urgenza e il primario interesse pubblico connessi alla realizzazione, sulle aree inserite nell'UMI 2, di opere di urbanizzazione secondaria rientranti nel progetto "Oltre la Strada", la domanda di permesso di costruire relativa alle opere stesse, oggetto del contributo della Presidenza del Consiglio dei Ministri, potrà essere presentata sin dalla deliberazione di adozione del P.A., fermo restando che il rilascio del titolo edilizio è subordinato a quanto previsto dal punto precedente;

- che, ai sensi degli artt. 45 e 46 comma 1, lett. b) della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla convenzione del PA in oggetto comporterà lo scomputo del relativo costo dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente considerati, senza distinzione tra specifiche categorie di opere, in quanto, essendo l'area oggetto del PA già urbanizzata, le opere richieste sono quelle di interesse collettivo;
- che, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria (art. 3.1 schema di convenzione), escluse dall'applicazione del Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 36, c 4, del D.Lgs. 50/2016 e smi, il costo scomputabile delle opere sopra menzionate sarà determinato in base al listino delle opere pubbliche della Regione Lombardia o equivalenti quando ammessi, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso; la proprietà potrà scegliere se procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere secondo le procedure previste dal Codice dei contratti pubblici o dalla legislazione vigente in materia oppure direttamente o con modalità di assegnazione diverse;
- che, nel primo dei due casi prospettati al punto precedente, saranno riconosciuti a scomputo:
  1. le spese generali inerenti alla procedura previste dal Codice dei contratti pubblici, individuate forfettariamente nel 2% dell'importo delle opere a base di gara;
  2. il costo delle opere risultante dallo sconto applicato al prezzo a base d'asta all'esito dell'aggiudicazione;
- che nel secondo caso sarà riconosciuto a scomputo il solo importo risultante dal progetto esecutivo scontato del 15%;
- che relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria (art. 3.2 schema di convenzione), saranno riconosciuti a scomputo:
  1. le spese generali inerenti alla procedura previste dal Codice dei contratti pubblici, individuate forfettariamente nel 2% dell'importo delle opere a base di gara;
  2. il costo delle opere risultante dallo sconto applicato al prezzo a base d'asta all'esito dell'aggiudicazione;

Riscontrato, altresì:

- che il Piano Attuativo approvato prevede e individua per le opere di urbanizzazione due stralci funzionali che devono essere eseguiti in caso venga attivata una delle UMI cui fanno riferimento in ragione della strumentalità alle opere in questa ultima prevista e della stretta interconnessione sussistente;
- che in particolare si prevede che all'attivazione dell'UMI 2 debba conseguire contestualmente l'attivazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo Stralcio 1, secondo quanto previsto anche dall'art. 1, comma 4, della bozza di convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo approvato, oltre che di alcune opere di urbanizzazione inserite nella UMI 1;
- che oltre alle aree della UMI 1, UMI 2 e Stralcio 1 è necessario venga ceduta al Comune, anche parte delle aree della UMI 16 al fine di consentire ad A2A/UNARETI di realizzare su suolo pubblico le reti della MT e dell'acqua a servizio del MUSIL;

Riscontrato che la società Basileus S.p.A., quale soggetto attuatore del comparto 1 del Comparto Milano, ha proceduto alla integrale bonifica delle aree interne al comparto 1, sia di destinazione privata, sia di destinazione pubblica, aree tutte incluse nel SIN Brescia Caffaro;

Riscontrato che attualmente sono depositate presso il Comune le seguenti garanzie fideiussorie:

- polizza n. 150111813 rilasciata dalla Banca Popolare di Milano per l'importo di € 11.979.935,18 a garanzia della realizzazione del Musil;
- polizza n. 1802545 rilasciata dalla società COFACE per l'importo attuale di € 3.949.455,65 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione della convenzione 2002;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 18.2.2019;

Visto lo schema di accordo tra Basileus S.p.A e Comune di Brescia, allegato al presente provvedimento per farne parte integrale e sostanziale unitamente alle tavole:

- A) Individuazione UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1;
- B) Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese nella UMI 1-UMI 2 e STRALCIO 1;
- C) Regime delle aree UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1;
- D) Regime delle opere UMI 1, UMI2 e STRALCIO 1;

Riscontrato che detto accordo prevede, tra l'altro:

- l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria evidenziate con apposito colore azzurro nell'allegato D - regime delle opere, per un importo complessivo totale di € 270.477,37 di cui riconosciuti a scomputo, secondo quanto indicato nei punti precedenti, € 270.356,03;
- l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria evidenziate con apposito colore verde nell'allegato D - regime delle opere, per un importo complessivo totale di € 3.228.725,05 di cui riconosciuti a scomputo, secondo quanto indicato nei punti precedenti, € 3.222.798,08;
- la cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq 14.900 interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria così come individuate con apposito colore verde sull' All. C - "Regime delle aree UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1" e del valore stimato ai soli fini inventariali di € 34.579,00;
- l'impegno a cedere le aree/edifici rientranti nel perimetro della Umi 2 della superficie di mq 3.100,00, così come individuate con apposito retino nell'allegato C "regime delle aree";
- la costituzione di servitù di uso pubblico, all'interno del perimetro dell'UMI 2, sulle aree della superficie complessiva di mq. 144,21 , tutte interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, così come individuata con apposito colore giallo sull' All. C - "Regime delle aree UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1";
- la presentazione dei progetti esecutivi entro sei mesi dalla sottoscrizione in forma pubblica dell'atto unilaterale d'obbligo;
- che gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità, ai sensi del Titolo III Capo I del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs 222/2016, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi;

Dato atto:

- che tale accordo costituisce mera anticipazione degli obblighi già previsti dal Piano Attuativo approvato unitamente alla bozza di convenzione in relazione alle opere di urbanizzazione di cui all'UMI 2 e allo STRALCIO 1;
- che, per quanto non espressamente regolamentato dall'allegato accordo, relativamente alle UMI 1, UMI 2, UMI 16 e allo Stralcio 1 operano le previsioni di cui al Piano Attuativo e relativi allegati, tra cui, in

particolare, le Norme Tecniche di Attuazione e la bozza di convenzione;

Riscontrato che le opere di urbanizzazione interessano una piccolissima porzione di area stradale catastalmente di proprietà privata relativamente alla quale è stato avviato il procedimento ai sensi dell'art 7 della L 241/90 e art 11 del DPR 327/2001 con nota PG 0072713/2018 del 16.4.2018 e con nota n.0054441/2019 del 12.3.2019;

Dato atto che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale 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;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi in data 14.3.2019 dal Responsabile del Settore Trasformazione Urbana e Urban Center e in data 15.3.2019 dal responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria, dato atto che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti ed 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 sono previste l'esecuzione di opere di urbanizzazione e le cessioni di aree come in precedenza dettagliatamente indicato;

Vista la Legge Regionale 12/2005 e ss.mm.ii.;

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 le motivazioni di cui in premessa, l'accordo per l'attuazione degli impegni connessi alle opere di urbanizzazione della UMI 2, della UMI 1 e della UMI 16, oltre che dello Stralcio 1 relativo al Piano attuativo conforme al PGT - AT - C6 - Comparto Milano di aree situate a Brescia di proprietà della società Basileus S.p.A. allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente agli elaborati:
  - A) Individuazione UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1;

- B) Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese nella UMI 1, UMI2 e Stralcio 1;
  - C) Regime delle aree UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1;
  - D) Regime delle opere UMI 1, UMI2 e STRALCIO 1;
- b) di dare atto che tale accordo costituisce mera anticipazione degli obblighi già previsti dal Piano Attuativo approvato unitamente alla bozza di convenzione in relazione alle opere di urbanizzazione di cui all'UMI 2 e allo STRALCIO 1;
  - c) di dare atto, altresì, che per quanto non espressamente regolamentato dall'allegato accordo, relativamente alle UMI 1, UMI 2, UMI 16 e allo Stralcio 1 operano le previsioni di cui al Piano Attuativo e relativi allegati, tra cui, in particolare, le Norme Tecniche di Attuazione e la bozza di convenzione;
  - d) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione saranno 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;
  - e) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
  - f) 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 27.3.2019**

**N. 184**

**ACCORDO PER L'ATTUAZIONE DEGLI IMPEGNI CONNESSI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'UMI 2 E DELLA UMI 1 , OLTRE CHE DELLO STRALCIO 1 DI CUI AL PIANO ATTUATIVO AT - C6 - COMPARTO MILANO DI AREE SITUATE A BRESCIA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ BASILEUS S.P.A. IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 283 DEL 24.4.2018 E DELLA SUCCESSIVA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 408 del 29.5.2018**

**TRA**

**Basileus spa** con sede in Brescia, via G. Oberdan 140 (C.F. 0091490371), rappresentata dal Geom. Antonio Taini che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante;

e

**Comune di Brescia** rappresentato dall'arch. Gianpiero RIBOLLA, che interviene al presente atto in qualità di Responsabile facente funzioni del Settore Pianificazione Urbanistica e quindi in nome e per conto del Comune di Brescia

**PREMESSO**

- Che la Società Basileus spa ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, fra via R. Vantini, via Q. Stefana e via Tempini, della superficie catastale complessiva di mq 120.019, così identificate:

Foglio mappale	subalterno	superficie	
113	43	1	5.370,00
113	43	4	6.790,00
113	43	5	1.335,00
113	43	8	2.820,00
113	43	9	4.780,00
113	53		58,00
113	45	1	11.790,00
113	45	2	325,00
113	45	4	13.602,00
113	45	5	945,00
113	45	6	5.158,00

113	45	7	7.465,00
113	45	8	275,00
114	140	10	1.509,00
114	140	54	23.058,00
114	140	57	16.153,00
114	258		155,00
114	267		58,00
134	253		54,00
136	109		10,00
114	195	7	11.889,00

- Che delle sopra citate aree, quelle relative alle UMI 1 e UMI 2, UMI16 e allo Stralcio 1 sono le seguenti:

Foglio mappale	subalterno		superficie
113	43	4	6.790,00
113	43	5	1.335,00
113	43	8	2.820,00
113	140	10	1.509,00
114	140	54	23.058,00
114	140	55	laminatoio (D7)
114	140	57	16.153,00

- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree di proprietà Basileus nell'ambito di trasformazione del Documento di Piano denominato AT - C6 - COMPARTO MILANO, al fine di disciplinare l'incremento volumetrico pari a 30.000 mq. slp, concesso quale compensazione per la bonifica dei siti contaminati ai sensi dell'art. 21 L.R. 26/2003, rinviando all'applicazione delle previsioni del P.P. approvato con deliberazione C.C. del 17.5.2002 n. 94 e convenzionato con atto in data 26 giugno 2002, rep. n. 74.359 racc. n. 19.603, del notaio Bruno Barzellotti (aggiornato con atto ricognitivo, approvato con deliberazione di GC n 207 del 21.04.2015 PG 60147 e stipulato con atto Notaio Camilla Barzellotti del 26.06.2015 – n rep 10858 – n raccolta 3850), per quanto non specificato nel presente PA e nella relativa convenzione.
- Che le aree sono in parte interessate dal vincolo cimiteriale;
- Che la Società Basileus spa ha presentato in data 20/03/2017 un'istanza P.G. n. 48450 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che prevede una Slp complessiva di mq 91.811,00;

- Che il suddetto Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 283 del 24.4.2018
- Che lo stesso Piano Attuativo è stato approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 408 del 29.5.2018.
- Che i provvedimenti stessi inerenti il Piano Attuativo e la bozza di convenzione urbanistica sono stati pubblicati sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi, dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia degli atti sopra menzionati
- Che nell'ambito del Piano Attuativo approvato e, in particolare, all'interno dell'UMI 2 è previsto il recupero/ristrutturazione dell'immobile definito 'ex laminatoio'
- Che il recupero del suddetto edificio (ex laminatoio) è stato altresì oggetto e parte del più ampio progetto di recupero della zona di ' Via Milano' proposto dal Comune denominato 'Progetto Oltre la Strada', presentato alla luce del Bando della Presidenza del Consiglio per le Periferie, bandito con Decreto del Presidente del Consiglio 25.5.2016, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 127 in data 1.6.2016
- Che, in particolare, con deliberazione della Giunta Comunale di Brescia n. 490 del 29.8.2016 veniva autorizzata la partecipazione del Comune al suddetto Bando, con contestuale approvazione del progetto 'Oltre la Strada' che prevedeva, tra gli altri 14 progetti, quello inerente l'ex laminatoio posto nella UMI 2
- Che, con Decreto del Presidente della Consiglio 6.12.2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 4 del 5.1.2017 è stata approvata la graduatoria dei progetti ammessi al Programma straordinario per interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie tra cui quello presentato dal Comune di Brescia
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 3.3.2017 è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune e la Presidenza del Consiglio dei Ministri per disciplinare i reciproci impegni, convenzione poi sottoscritta il 6.3.2017 e vistata dalla Corte dei Conti con atto n. 974 del 4.5.2017
- Che con deliberazione di G.C. n. 374 del 29.6.2017 pg 118579 veniva approvato il progetto definitivo e il relativo schema di convenzione tra Basilleus spa, quale soggetto beneficiario, e Comune di Brescia, quale soggetto proponente, per l'attuazione dell'intervento di recupero dell'ex laminatoio inserito nel Comparto Milano, finalizzato alla riqualificazione e alla valorizzazione dei luoghi urbanisticamente degradati, mediante la localizzazione di unità abitative e attività produttive tra loro collegate, incentivando, anche per la vicinanza al Musil, la realizzazione di strutture sul modello della casa bottega, volte a promuovere attività produttiva specializzata e start up, con annessi spazi per servizi anche commerciali
- Che con la delibera di adozione del Piano Attuativo, integralmente richiamata in sede di definitiva approvazione, si prevedeva, in particolare, che "le opere previste all'interno dell'UMI 2, volte anche all'attuazione di quanto previsto dal progetto "Oltre la Strada", potranno essere intraprese, dopo l'approvazione del Presente P.A., pur in assenza della stipula della convenzione urbanistica, purché venga previamente sottoscritto uno specifico atto unilaterale relativo all'intera UMI 2 stessa, alle medesime condizioni previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

funzionali alla UMI 2 così come previsto dall'art.1, comma 2 e seguenti, dello schema di convenzione urbanistica allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale”

- Che peraltro il Piano Attuativo approvato prevede e individua per le opere di urbanizzazione due stralci funzionali che devono essere eseguiti in caso venga attivata una delle UMI cui fanno riferimento in ragione della strumentalità alle opere in questa ultima prevista e della stretta interconnessione sussistente
- Che in particolare si prevede che all'attivazione dell'UMI 2 debba conseguire contestualmente l'attivazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo Stralcio 1, secondo quanto previsto anche dall'art. 1, comma 4, della bozza di convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo approvato, oltre che di alcune opere di urbanizzazione inserite nelle UMI 1
- Che oltre le aree della UMI 1, UMI 2 e Stralcio 1 è necessario cedere al Comune , anche parte delle aree della UMI 16 al fine di consentire ad A2A/UNARETI di realizzare su suolo pubblico le reti della MT e dell'acqua a servizio del MUSIL

**TUTTO CIO' PREMESSO**  
**Cha fa parte interante del seguente atto**

Si conviene e si stipula quanto segue

**ART.1 PREMESSA**

1. Il presente atto costituisce mera anticipazione degli obblighi già previsti dal Piano Attuativo e dalla bozza di convenzione in relazione alle opere di urbanizzazione di cui all'UMI 2 e allo STRALCIO 1 (All. A – individuazione UMI 1 - UMI 2 –UMI 16 e STRALCIO 1) in ragione di quanto espressamente disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale di adozione e approvazione dello stesso.
2. Per quanto non espressamente regolamentato dal presente atto, dunque, relativamente all'UMI 1, UMI 2, UMI 16 e allo Stralcio 1 operano le previsioni di cui al Piano Attuativo e relativi allegati, tra cui, in particolare, le Norme Tecniche di Attuazione e la bozza di convenzione.
3. Le premesse costituiscono parte integrante dell'atto unilaterale e degli impegni con questo assunti

**ART. 2 – INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO UNILATERALE**

1. Oggetto del presente atto sono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative allo STRALCIO 1 e alla UMI 2 (All. B: Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese nella UMI 1,UMI 2 e STRALCIO 1), la cessione delle necessarie e relative aree dello STRALCIO 1, già individuate, in particolare, nella tavola progettuale del piano attuativo Tav 09 e nell'allegato 1 – computo umi e stralci alla relazione generale. Sono altresì oggetto dell'atto le opere di urbanizzazione di competenza della UMI1, oltre che la cessione delle relative aree, individuate nel succitato all. B in quanto le stesse si configurano come strettamente correlate alle funzionalità e fruibilità del Musil e degli spazi adia-

- centi ; ai sensi di quanto disposto dagli art. 3.1 comma 2 e 3.2 comma 2 dello schema di convenzione approvato con il Piano Attuativo il progetto definitivo-esecutivo delle suddette opere viene presentato prima della presentazione della richiesta di P.d.C., o atti autorizzativi equivalenti, dell'edificio 1 previsto dal P.A. all'interno della UMI 1.
2. Le opere sono altresì indicate nelle Tavole progettuali unite al Piano Attuativo da tav. OU 01 a tav. OU 04b che recano, secondo quanto specificato dall' art. 9, ultimo comma, delle NTA, il progetto preliminare (rectius: progetto di fattibilità) delle stesse.
  3. Relativamente alle opere di urbanizzazione dell'UMI 2, facenti direttamente ed espressamente parte anche del 'Bando Oltre la Strada' è già stato approvato il progetto definitivo/esecutivo con deliberazione della Giunta Comunale n. 570 del 2 Ottobre 2017 ed è stata, altresì, depositata presso gli uffici comunali domanda di permesso di costruire P.G n. 99151/2018 in data 23 maggio 2018 recante il progetto definitivo/esecutivo, sulla base di quanto espressamente previsto nelle premesse (pag. 5) della deliberazione di adozione del Piano Attuativo
  4. Per ciò che riguarda le opere di cui allo Stralcio 1, alla UMI1, ed alla UMI 2, per quanto riguarda le aree non comprese nel progetto "Oltre La Strada", è stato presentato unitamente al P.A. il progetto di fattibilità e deve essere presentato ancora il progetto definitivo/esecutivo ai sensi del Decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.
  5. Relativamente all'UMI 16, si specifica che non verranno eseguite opere di urbanizzazione, ma si procederà solamente alla cessione di parte delle aree ivi inserite al fine di consentire ad A2A/UNARETI di realizzare su suolo pubblico le reti della MT e dell'acqua a servizio del MUSIL

### **ART. 3 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e di importo inferiore alla soglia comunitaria, 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).
2. Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36, comma 3, del codice dei contratti nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.
3. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art 26 del codice dei contratti. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 comma 8, del predetto codice dei contratti.
4. Per ciò che attiene all'attività di verifica dei suddetti progetti, si dà atto che è già stato dato preventivamente incarico ad una società terza in fase di predisposizione dei progetti per il

'Bando oltre la Strada' in riferimento alle opere dell'ex laminatoio inserite nella UMI 2 e che, per ovvie ragioni di omogeneità, razionalizzazione e ottimizzazione verrà incaricata la medesima società con riferimento alle opere inserite nello stralcio 1 e nella UMI 1, il tutto comunque nel rispetto delle procedure di legge.

5. La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria, effettuata ai sensi dell'art 26 comma 8, del codice dei contratti, sarà a cura e spese della Proprietà.
6. La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori, del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione e dell'impresa esecutrice. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo/regolare esecuzione delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.
7. La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e la vigilanza dei competenti Uffici Comunali.
8. La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria effettua tutti gli adempimenti a norma del codice dei contratti pubblici.
9. Il collaudo in corso d'opera, ai sensi dell'art. 102 del codice dei contratti, 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 abilitato proposto dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.
10. Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo/certificato di regolare esecuzione delle stesse, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.
11. 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 tre mesi dal collaudo o certificato di regolare esecuzione e non oltre sei mesi dall'emissione del certificato di fine lavori.

#### **ART. 4- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA OGGETTO DELL'ATTO UNILATERALE CONNESSE ALL'UMI 1, UMI 2, UMI 16 e ALLO STRALCIO 1**

la Proprietà si impegna a realizzare, secondo quanto previsto nella seguente documentazione allegata al Piano Attuativo : Tavola 09-urbanizzazioni , allegato 1 alla relazione generale- *computo umi e stralci* - e più specificatamente dalle tavole OU01- planimetria reti acque bianche-nere, OU02-planimetria reti energia elettrica, OU03- planimetria reti acquedotto-teleriscaldamento, OU04-a – planimetria sistemazioni a terra , tavola T11 – piano quotato di progetto e nell'abaco 2- particolari opere di urbanizzazione, le seguenti opere, evidenziate con apposito colore azzurro nell'allegato D –regime delle opere :

- Strada di accesso parcheggio temporaneo a raso su sedime futuro parcheggio in struttura (UMI 1)
- Area sosta pullman su via G. Q. Stefana ( Stralcio 1)
- parcheggio temporaneo a raso su sedime futuro parcheggio in struttura ( Stralcio 1)

- rete acque bianche e nere; illuminazione pubblica; quadri elettrici ed allacciamenti impianti pubblici ; rifacimento della linea di alimentazione e scarico del pozzo ; (UMI 1, UMI 2 e Stralcio 1)

**Il progetto definitivo-esecutivo delle suddette opere previste della UMI 1 e dello stralcio 1, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.**

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree già di proprietà pubblica necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Secondo quanto già indicato nella bozza di convenzione urbanistica unita al P.A. approvato, per le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo da acquisire mediante procedura espropriativa e individuate nel Piano Particellare di Esproprio allegato al PA., l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo stimato massimo di € 100/mq.

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

Come già previsto dal PA e dalla bozza di convenzione urbanistica approvata, il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, è scomputato dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti preposti all'edificazione.

Il costo scomputabile delle opere sopra menzionate sarà determinato in base al listino delle opere pubbliche della Regione Lombardia, o ad atti equivalenti quando ammessi, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso.

In applicazione di quanto previsto dall' art. 2 comma 1 del citato schema di convenzione urbanistica, la proprietà potrà scegliere se procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere secondo le procedure previste dal Codice dei contratti o dalla legislazione vigente in materia, oppure direttamente o con modalità di assegnazione diverse.

Nel primo caso saranno riconosciuti a scomputo:

1. Le spese generali inerenti la procedura, individuate forfettariamente nel 2% dell'importo delle opere a base di gara;
2. Il costo delle opere risultante dall'aggiudicazione.

Nel secondo caso sarà riconosciuto a scomputo il solo importo risultante dal progetto esecutivo scontato del 15%.

Sulla base del progetto di fattibilità, Il costo complessivo stimato delle predette opere è pari a € 270.477,37 come risultante dalla sotto riportata tabella 1, delle quali sono ammesse allo scomputo € 270.356,03 come risultante dalla sotto riportata tabella 2, così suddivisi:

TABELLA 1 COSTI OO. U. PRIMARIE	Stima importo opere	Oneri per la sicu- rezza	Spese generali	Totale
		3%	2%	
UMI 1	55.333,36	1.660,00	1.139,87	58.133,23
UMI 2	2.337,45	70,12	48,15	2.455,73
STRALCIO 1	199.779,56	5.993,39	4.115,46	209.888,41
			<b>TOTALE</b>	<b>270.477,37</b>

TABELLA 2 COSTI SCOMPUTABILI OO. U. PRIMARIE	Stima importo opere	Oneri per la sicu- rezza	Spese generali	Totale
		3%	2%	
UMI 1	55.333,36	1.660,00	1.139,87	58.133,23
UMI 2	2.221,96	66,66	45,77	2.334,39
STRALCIO 1	199.779,56	5.993,39	4.115,46	209.888,41
			<b>TOTALE</b>	<b>270.356,03</b>

Non si prevedono scomputi superiori a quelli risultanti dai progetti definitivi-esecutivi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, etc.), salvo casi di forza maggiore e/o varianti introdotte dietro espressa richiesta del Comune.

#### Scadenze, in attuazione di quanto previsto dal Piano Attuativo e dalla bozza di convenzione

Salve le specifiche e più vincolanti tempistiche concordate nell'ambito dell'attuazione dei progetti facenti parte del 'Bando Oltre la Strada', le opere ricadenti nella UMI 2 sopra indicate devono comunque essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula del presente atto.

Le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nella UMI1 e nello STRALCIO 1 dovranno essere ultimate **contemporaneamente alla** data di ultimazione dei lavori del Musil e comunque entro cinque anni dalla stipula del presente atto unilaterale,

Salva la modifica del progetto precedentemente o contestualmente alla fase esecutiva, le aree da acquisire mediante procedura espropriativa di cui all'art. 4 comma 3, dovranno essere rese disponibili da parte del Comune di Brescia per l'esecuzione delle opere entro 1 anno dalla data di sottoscrizione del presente atto.

**In ogni caso le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certifica-**

ta, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

## **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare, secondo quanto previsto nella seguente documentazione allegata al Piano Attuativo : Tavola 09-urbanizzazioni , allegato 1 alla relazione generale- *computo umi e stralci* - e più specificatamente dalle tavole , OU04-a – planimetria sistemazioni a terra, , tavola T11 – piano quotato di progetto e nell'abaco 2- particolari opere di urbanizzazione le seguenti opere, evidenziate con apposito colore verde nell'allegato D – regime delle opere:

- Piazze e spazi pubblici attrezzati compresi tra via Vantini, via Stefana , l'edificio del Musil ed il Laminatoio

Il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione secondaria è allegato al PA. Il progetto definitivo-esecutivo delle suddette opere previste della UMI 1 e dello stralcio 1, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione entro **6** mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria ricadenti nel perimetro della UMI 2 a completamento di quello già approvato nell'ambito del progetto "Oltre La Strada" con delibera della giunta comunale n° 570 del 2 ottobre 2017, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione prima del rilascio del P.d.C. degli edifici privati previsti nella UMI 2.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree già di proprietà pubblica necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

### Modalità finanziarie

Come previsto dalla bozza di convenzione urbanistica unita al Piano Attuativo approvato, il costo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, al netto dell'IVA e delle spese tecniche, ma comprensivo delle spese generali forfettizzate al 2% dell'importo delle opere a base di gara, è scomputato dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire o atti equivalenti preposti all'edificazione.

Il costo scomputabile delle opere sopra menzionate sarà determinato in base al listino delle opere pubbliche della Regione Lombardia o equivalenti quando ammessi, vigenti al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso.

La proprietà, per l'affidamento della esecuzione delle opere, è tenuta al rispetto delle procedure previste dal Codice dei contratti o dalla legislazione vigente in materia.

Saranno riconosciuti a scomputo:

1. Le spese generali inerenti la procedura, individuate forfettariamente nel 2% dell'importo delle opere a base di gara;

2. Il costo delle opere risultante dall'aggiudicazione-

Sulla base del progetto di fattibilità, Il costo complessivo stimato delle predette opere di urbanizzazione secondaria è pari a € 3.228.725,05 come risultante dalla sotto riportata tabella 1, delle quali sono ammesse allo scomputo € 3.222.798,08 come risultante dalla sotto riportata tabella 2, così suddivisi:

TABELLA 1 COSTI OO.U. SECONDARIE	Stima importo opere	Oneri per la sicurezza	Spese generali	Totale
		3%	2%	
UMI 1	9.326,02	279,78	192,12	9.797,91
UMI 2	2.309.511,97	69.285,36	47.575,95	2.426.373,28
STRALCIO 1	754.382,12	22.631,46	15.540,27	792.553,86
			<b>TOTALE</b>	<b>3.228.725,05</b>

TABELLA 2 COSTI SCOMPUTABILI OO.U. SECONDARIE	Stima importo opere	Oneri per la sicurezza	Spese generali	Totale
		3%	2%	
UMI 1	9.326,02		192,12	9.797,91
UMI 2	2.303.870,47	69.116,11	47.459,73	2.420.446,31
STRALCIO 1	754.382,12	22.631,46	15.540,27	792.553,86
			<b>TOTALE</b>	<b>3.222.798,08</b>

La differenza fra costo totale delle opere e importo delle opere scomputabili é dovuto al fatto che l'importo delle opere a scomputo su area da asservire ad uso pubblico è riconosciuto in ragione dei  $\frac{3}{4}$  del costo del pacchetto di finitura posto sopra l'impermeabilizzazione della soletta o piano di scavo, comprensivo dell'impianto di illuminazione.

Non si prevedono scomputi superiori a quelli risultanti dai progetti definitivi-esecutivi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) salvo casi di forza maggiore e/o varianti introdotte dietro espressa richiesta del Comune.

#### Scadenze, in attuazione di quanto previsto dal Piano Attuativo e dalla bozza di convenzione

Le opere previste nella UMI 2 di cui al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione secondaria ricadenti nella UMI1 e nello STRALCIO 1 dovranno essere ultimate **contemporaneamente** alla data di ultimazione dei lavori del Musil e comunque entro cinque anni dalla stipula del presente atto.

**In ogni caso 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 della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi**

## **ART: 6 - ULTERIORI OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE TECNOLOGICA**

### Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare gli edifici previsti dal Piano Attuativo nella UMI 1 e 2 dei servizi dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e dei cavidotti per le linee telefoniche.

### 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 funzionali a uno o più edifici dovranno essere terminate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/20012001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs 222/2016, degli immobili stessi, segnalazione che , quindi, potrà avvenire solo a seguito della emissione del certificato di fine lavori delle opere.

### Regime delle opere

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

### 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. 7 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

### Art 7.1 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 14.900 interessate dalla realizzazione delle

opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli così come individuate con apposito colore verde sull' All. C - "Regime delle aree UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1" che fa parte integrante del presente atto unilaterale, catastalmente-individuabili come segue:

Foglio mappale		subalterno
113	43	4 parte
113	43	5 parte
113	43	8 parte
113	140	10 parte
114	140	54 parte
114	140	55 laminatoio parte
114	140	57 parte

La Proprietà si impegna a cedere le aree/edifici rientranti nel perimetro della Umi 2 della superficie di mq 3.100,00, così come individuate con apposito retino nell'allegato C "regime delle aree", una volta realizzate e collaudate, con le medesime modalità previste per le altre opere di urbanizzazione secondaria individuate dal presente atto e dalla bozza di convenzione urbanistica, catastalmente individuabili come segue :

Foglio mappale		subalterno
114	140	55 laminatoio parte
114	140	57 parte

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione delle aree interessate dalle opere previste dal presente atto resta in ogni caso alla Proprietà sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque, non oltre tre mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione e non oltre sei mesi dall'emissione del certificato di fine lavori.

Trattandosi di una mera anticipazione di cessioni di aree oggetto di lavori pubblici, si dà atto che per il tempo necessario alla esecuzione delle opere previste non verrà richiesta dal Comune e non sarà dovuta alcuna tassa per occupazione di uso pubblico.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà 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

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.

La Proprietà si impegna ad eseguire, per la durata di anni due decorrenti dalla data del certificato di collaudo o certificato di regolare esecuzione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e pulizia delle aree a verde, secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione. Gli oneri relativi alla manutenzione biennale sono compresi nel costo complessivo stimato delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo.

In caso di inadempienza dell'obbligo di cui sopra, il Comune intimerà alla Proprietà di provvedere all'esecuzione entro e non oltre dieci giorni, decorsi i quali potrà intervenire direttamente provvedendo alla manutenzione / pulizia dell'area, addebitando le relative spese e tutti i costi tecnici ed amministrativi derivanti dal mancato intervento manutentivo a carico della Proprietà.

#### Art. 7.2 Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

All'interno del perimetro dell'UMI 2, il Piano Attuativo approvato prevede la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq. 144,21 , tutte interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore giallo sull' All. C - "Regime delle aree UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1", che fa parte integrante del presente atto unilaterale, catastalmente individuabili come parte del foglio 114 mappale 140 subalterno 57

Dette aree saranno di proprietà privata e soggette all'uso pubblico.

Fatto salvo quanto stabilito dal successivo comma, competono alla proprietà la manutenzione primaria e straordinaria, la pulizia, la gestione ed i consumi per l'illuminazione delle aree, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità delle aree.

Competono al Comune: la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa allo strato superficiale delle parti pavimentate, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e i consumi dell'illuminazione pubblica delle sole aree destinate a parcheggio di uso pubblico.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia previste con il presente atto del valore stimato ai soli fini inventariali di € 34.579,00 (€ 2.36 x mq. 3200 \_ € 2.31 x mq. 11700) è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342

#### Generalità

Opera la possibilità di variazioni esecutive, ai sensi dell'art. 14, ultima comma, della L. R. n. 12/2005, laddove vengano individuate delle modifiche progettuali che comportino una mera diversa localizzazione delle aree standard (verde e parcheggi) senza alcuna riduzione delle cessioni previste. In tal caso si procederà alla concorde ridefinizione delle cessioni mediante permuta all'interno del Piano attuativo

L'esatta individuazione delle aree cedute, previste in cessione ed assoggettate a servitù di uso pubblico, avverrà ad ultimazione delle opere di cui al presente atto con la redazione del frazionamento e la sottoscrizione di atto notarile di identificazione catastale.

#### **ART. 8 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI CIRCA LA BONIFICA DELLE AREE**

Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PGT e di quanto espressamente previsto dal Piano Attuativo approvato e dalla bozza di convenzione ad esso unita, le parti prendono reciprocamente atto che l'intera area di intervento e conseguentemente le aree previste in cessione sono già state oggetto di bonifica con esito positivo.

#### **ART. 9 - RIMBORSO SPESE DI ISTRUTTORIA**

10.1 Relativamente alle spese di istruttoria ci si richiama integralmente a quanto previsto da Piano Attuativo e, in particolare dall'art. 8 della bozza di convenzione annessa, dalla quale si evince che il pagamento delle stesse avverrà mediante le compensazioni previste dal Piano Attuativo; ciò vale anche con riferimento a quanto eventualmente dovuto in ordine alla attuazione dell'UMI 2 ,dello Stralcio 1 e di parte delle opere della UMI 1, oggetto del presente atto unilaterale

#### **ART. 10 - CONTRIBUTI SUL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Fatti salvi gli scomputi riferiti alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione relative al comparto, secondo quanto previsto nei precedenti articoli, e le compensazioni disciplinate dall'art.5 della convenzione 2002 relative alle opere realizzate da Basileus in forza di quanto previsto dalla medesima convenzione 2002, così come meglio precisato dall'articolo 14 della bozza di convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo approvato, la Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia , con riferimento agli edifici di cui alla UMI 2, i contributi di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura in cui verranno determinati in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

#### **ART. 11 - PROGETTI EDILIZI**

Salvo diverse specifiche previsioni e salvo gli impegni di cui al 'Bando Oltre a Strada', relativamente ai quali è stata presentata domanda di permesso di costruire p.g. n. 99151/2018 del 23 maggio 2018, le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula, con atto notarile o tramite Segretario Comunale, del presente atto.

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle previsioni di cui agli abachi allegati al P.A., fatto salvo quanto previsto dalle NTA del P.A., nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 12 - TITOLI EDILIZI**

Dopo la stipula con atto notarile o tramite Segretario Comunale del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, i relativi permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del Piano Attuativo, del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti, così come espressamente previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale di adozione del Piano Attuativo, richiamata in sede di definitiva approvazione dello stesso.

Gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità, ai sensi del Titolo III Capo I del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dall'art.3 del D.Lgs 222/2016, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

#### **ART. 13 - VARIANTI**

Così come previsto dall'art. 14, ultimo comma. della L.R. n 12/2005, salvo quanto previsto espressamente nell'ambito del 'Bando Oltre la Strada', all'interno della UMI 2 è 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 Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo quanto disposto dall'art. 6 della bozza di convenzione urbanistica e dalle NTA del P.A.,

#### **ART. 14 - GARANZIE RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PROGETTO DI PA**

1. Come previsto dall'art. 13 della Bozza di convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo approvato, le opere di urbanizzazione scomputabili legate allo stralcio 1 nonché alla UMI1 e UMI 2, che ammontano complessivamente ad € 3.493.154,11, sono garantite con fideiussione assicurativa n° 1802545 già in essere, rilasciata dalla società COFACE in favore del Comune di Brescia per un valore complessivo di € 3.949.455,65, la cui causale di garanzia sarà aggiornata al contenuto della nuova convenzione con apposita appendice da prodursi contestualmente alla relativa stipula.

2. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione e all'avvenuto collaudo/rilascio di certificato di regolare esecuzione delle stesse, il Comune dovrà ridurre la fideiussione di cui al comma 1 e/o riconsegnare la fideiussione prestata.

3. Nell'ipotesi di accertato inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto unilaterale la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

## **ART. 15- ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree interne alle UMI 1 e 2 e 16 e oggetto del Piano Attuativo e del presente Atto, gli obblighi assunti dalla Proprietà con quest'ultimo si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui al precedente 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. 16 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA' ED EFFICACIA DELL'ATTO**

15.1 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.

15.2 Il presente atto unilaterale, ancorché sottoscritto, sarà in ogni caso pienamente efficace e vincolante per Basileus solo ad avvenuta approvazione e accettazione definitiva dello stesso da parte della Giunta Comunale con i medesimi contenuti proposti.

## **Art 17 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore 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 [direzionegenerale@comune.brescia.it](mailto:direzionegenerale@comune.brescia.it)
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati [RPD@comune.brescia.it](mailto: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

#### **ART. 18 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle future per la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, per il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti ed alle spese tecniche per la realizzazione delle opere a scomputo oneri nei modi e nei termini stabiliti dagli articoli precedenti, sono a carico della Proprietà.

BASILEUS SPA

COMUNE DI BRESCIA

#### **ALLEGATI:**

- A) Individuazione UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1
- B) Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese nella UMI 1-UMI 2 e STRALCIO 1
- C) Regime delle aree UMI 1, UMI2, UMI 16 e STRALCIO 1
- D) Regime delle opere UMI 1, UMI2 e STRALCIO 1