

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 652

- 11.11.2014

n. 144766 P.G.

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Tutela Ambientale e Casa. Settore Urbanistica. Adozione piano attuativo di area sita in via Serenissima di proprietà Effequattro S.r.l.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la società Effequattro S.r.l. con sede in Brescia via S. Orsola n. 62, P. IVA n. 03122700176, è proprietaria dell'area individuata con il mappale n. 25 del foglio 242 NCT di circa mq. 7.100,00 sita in via Serenissima;
- che nel vigente P.G.T l'area ricade nel Piano delle Regole ed è individuata come Progetto Speciale n. 35 dalla scheda delle Norme Tecniche di Attuazione 03;
- che l'area ricade all'interno del perimetro del centro abitato ed è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dal Reticolo Idrico Minore;
- che in data 26.11.2012 con n. 103267 P.G. la società Effequattro S.r.l. ha presentato richiesta di piano attuativo per la realizzazione di un edificio da destinare a foresteria al servizio della scuola di cucina CastAlimenti-Artebianca in via Serenissima;
- che il progetto presentato è stato successivamente aggiornato in data 24.12.2013 e in data 22.5.2014;
- che su tale progetto la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 21.2.2013 e in data 23.9.2014 la Commissione Urbanistica ha espresso parere favorevole;
- che il Consiglio Comunale in data 29.9.2014 con deliberazione n. 102 P.G. n. 126453 ha autorizzato il minor reperimento di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dall'articolo 25 delle NTA del P.G.T. vigente;

Visto lo schema di convenzione allegato che prevede tra l'altro, l'impegno a:

- realizzare opere di urbanizzazione primaria per € 31.815,29 di cui scomputabili € 11.291,67;

- realizzare opere di urbanizzazione secondaria a scompu-
to per € 10.662,46;
- predisporre azioni incentivanti il trasporto pubblico
locale per i suoi utenti come previsto dall'art. 4);
- rispettare le specifiche destinazioni d'uso con
l'apposizione di un vincolo da registrare e trascrive-
re, come previsto dall'art. 4);
- presentare polizze fideiussorie a garanzia degli obbli-
ghi assunti come previsto dall'articolo 10);

Vista l'allegata relazione tecnica d'ufficio del
9.9.2014;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano
oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situa-
zione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai
sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012
conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché si prevede la
realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secon-
daria per l'importo totale di € 42.477,75 di cui 21.954,13
scomputabili dagli oneri di urbanizzazione;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regola-
rità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data
31.10.2014 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in
data 3.11.2014 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ra-
gioneria;

Riscontrato che lo schema del presente provvedi-
mento ed i suoi allegati sono stati pubblicati ai sensi
dell'art 39 del D.Lgs. 33/13 sul sito web del Comune sezio-
ne trasparenza;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento
immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4,
del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti lo-
cali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per la necessità di
avviare celermente il progetto;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di adottare, per le motivazioni di cui in premessa, il
piano attuativo di aree site in via Serenissima di pro-
prietà Effequattro S.r.l., conforme al P.G.T., quale
risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al
presente provvedimento per farne parte integrante:

- relazione tecnica d'ufficio del 9.9.2014;
- schema di convenzione del 7.10.2014;
- Relazione Tecnica Piano Attuativo Progetto Speciale n° 35;
- Relazione viabilistica;
- Indice progetto;
- Lotto di intervento;
- Estratto PGT;
- Piante esistente;
- Pianta progetto di intervento;
- Piante di progetto;
- Prospetti e sezioni;
- Render e foto del lotto;
- Tavola A - Regime delle aree;
- Tavola b - Regime delle opere;
- Estratto Mappa

- b) di dare atto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del piano attuativo e che la Proprietà dovrà presentare, all'atto della stipula, idonea documentazione atta a dimostrare che non sussistono a proprio carico le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale;
- c) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;
- d) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13 anche sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione Trasparente;
- e) di dichiarare, con voti unanimi, 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.

El*

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 11.11.2014
N. 652**

07/10/2014

*** * * * ***

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZ-
ZAZIONE E OBBLIGHI VARI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SI-
TE IN VIA SERENISSIMA DI PROPRIETÀ' EFFEQUATTRO S.R.L.**

*** * * * ***

PREMESSO:

- che la società Effequattro S.r.l. con sede in Brescia via S. Orsola n. 62, P. IVA n. 03122700176, è proprietaria dell'area individuata con il map-pale n. 25 del foglio 242 NCT di circa mq. 7.100,00 sita in via Serenissima;
- che nel vigente P.G.T l'area ricade nel Piano delle Regole ed è individuata come Progetto Speciale n. 35 dalla scheda delle Norme Tecniche di Attuazione 03;
- che l'area ricade all'interno del perimetro del centro abitato ed è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dal Reticolo Idrico Minore;
- che in data 26.11.2012 con n. 103267 P.G. la società Effequattro S.r.l. ha presentato richiesta di Piano Attuativo per la realizzazione di un edificio da destinare a foresteria al servizio della scuola di cucina CastAlimenti-Artebianca in via Serenissima;
- che il progetto presentato è stato successivamente aggiornato in data 24.12.2013 e in data 22.05.2014;
- che su tale progetto la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 21.02.2013 e in data 23.9.2014 la Commissione Urbanistica ha espresso parere favorevole;
- che il Consiglio Comunale in data 29.9.2014 con deliberazione n. 102 e P.G. n. 126453 ha autorizzato il minor reperimento di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dall'articolo 25 delle NTA del P.G.T. vigente;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la società Effequattro S.r.l., in qualità di proprietaria dell'area sopra indicata, di seguito denominata Proprietà, e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue:

**1) PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI, COLLAUDO DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 comma 8, 32 comma 1, lett. g) e 57 comma 6 del D.L.vo n.163/2006, come modificato da ultimo dal D.L.vo n.152/2008, nonché della Legge 24 marzo 2012 n.27 (conversione in legge del D.L. 24 gennaio 2012 n.1).

I progetti definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, meglio specificati nei successivi articoli, saranno oggetto di verifica e validazione ai sensi del d.p.r. n.207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti esecutivi sarà effettuata da un tecnico indicato dall'Amministrazione comunale.

La validazione dei suddetti progetti, da effettuarsi in seguito all'esito dell'attività di verifica, è sottoscritta dal RUP della stazione appaltante (Proponente).

I costi relativi alla verifica e validazione dei progetti posti a base di gara sono a carico del Proponente.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dal Proponente con le modalità di cui alla citata normativa.

Il soggetto titolare del progetto e appaltante i lavori riguardanti le opere di urbanizzazione, ai sensi della L. n.144/1999, art. 1, commi 5-6, dell'art. 11 della L. n.3/2003 e della delibera del CIPE n.24 del 2004, per la funzionalità della rete di monitoraggio degli investimenti pubblici, è tenuto a richiedere direttamente al CIPE il CUP (codice unico di progetto) con le modalità previste dal CIPE stesso. Tale codice dovrà essere comunicato al Comune – Settore Urbanistica – prima dell'espletamento delle relative procedure di aggiudicazione dei lavori.

Ai sensi del comunicato dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori Servizi e Forniture – AVCP - del 21/07/2010, sia committente, sia Pubblica Amministrazione sono tenuti a comunicare all'Autorità stessa i dati identificativi dei soggetti titolari ai fini dell'effettuazione delle opere di urbanizzazione.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dal Proponente con le modalità di cui alla citata normativa. Il Proponente dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali pertanto dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico del Proponente.

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura selettiva sottoscritta dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa, nelle forme previste dal d.p.r. n.445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso; il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici.

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1)

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore blu sulla allegata planimetria Tavola B – Regime delle Opere che fa parte integrante della presente convenzione:

A – opere stradali su aree di proprietà comunale;

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 5/10/2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento

prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà)

L'illuminazione pubblica sarà realizzata da a.2.a. Reti Elettriche a spese della Proprietà.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezziario opere edili cui si applicherà uno sconto del 15%, ed è pari a € 31.815,29; tuttavia poiché l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti è pari ad € 11.291,67, tale è la somma massima scomputabile.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

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

Scadenze

Le opere devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre anni 2 (due) dalla data di stipula del presente atto.

Se entro anni 1 (uno), 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.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

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 a 0,25‰ dell'importo delle opere.

Regime delle opere

Con la presa in carico delle opere verrà trasferito al Comune di Brescia l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico del-

le opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

Durante l'esecuzione delle opere dovrà comunque essere garantita la perfetta funzionalità della rete viaria con modalità che saranno concordate con gli Enti competenti.

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 proprie 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 consistono 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 tutte le opere necessarie al corretto funzionamento e 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.

Le cabine ed i locali in genere necessari agli impianti e costruiti dalla Proprietà, saranno dati in uso alle Aziende suddette con modalità da definirsi tra la Proprietà e le Aziende stesse.

Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di abitabilità o 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) saranno cedute in uso alle società interessate all'erogazione dei servizi mediante apposito contratto da stipulare con le Società 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.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore giallo sull'allegata planimetria generale Tavola B – Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

A – pista ciclabile;

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 5/10/2010 N. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento prima della stipula della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 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 scomputabile delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezziario opere edili cui si applicherà uno sconto del 15%, ed è pari a € 10.662,46.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

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

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Scadenze

Le opere sopra descritte dovranno essere realizzate contemporaneamente agli edifici e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 2 (due) anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Se entro anni 1 (uno), 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.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

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 a 0,25‰ dell'importo delle opere.

Regime delle opere

Con la presa in carico delle opere viene trasferito al Comune di Brescia l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

Durante l'esecuzione delle opere dovrà comunque essere garantita la perfetta funzionalità della rete viaria con modalità che saranno concordate con gli Enti competenti.

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

4.1. La Proprietà si impegna entro sei (6) mesi dalla data del rilascio del certificato di agibilità relativo all'edificio da destinare a foresteria al servizio della scuola di cucina della Cast Alimenti, a nominare un proprio mobility manager e predisporre, in accordo con l'Amministrazione Comunale, un piano di spostamento casa lavoro/casa studio in base alle previsioni di utenza presso la sede stessa.

Tale piano dovrà contenere in linea di massima i seguenti elementi:

- a) numero di utenti diviso per categorie (docenti, studenti, personale amministrativo ecc.) e per provenienza;
 - b) obiettivi circa la ripartizione modale di trasporto degli utenti;
 - c) misure incentivanti dell'uso del trasporto pubblico. La Proprietà si impegna a destinare un importo non inferiore a 5.000 € all'anno per un periodo di 10 anni a far data dal rilascio dell'agibilità dell'edificio.
 - d) piano di monitoraggio (con cadenza non superiore all'anno) degli obiettivi.
- Sulla base degli obiettivi del Piano, nonché dei risultati del monitoraggio, la Proprietà si impegna a prevedere, in accordo con il Comune, misure economiche incentivanti del trasporto pubblico per i propri utenti.

4.2. La Proprietà si impegna a presentare prima del rilascio del permesso di costruire un progetto che preveda soluzioni che garantiscano l'adeguata disponibilità di parcheggi per tutta la durata della fase cantieristica, prendendo in considerazione la disponibilità di sosta nella zona e in particolare anche il nuovo par-

cheggio in struttura realizzato da Brescia Infrastrutture e l'area di sosta a sud della stazione confinante con l'area di propria proprietà.

4.3. In considerazione del dato che la destinazione funzionale ammessa dal PGT per l'ambito di riferimento (progetto speciale n 35 PDR) è quella relativa a : attività didattiche e servizi alla produzione , riconducibile per quanto attiene ai servizi alla declaratoria di cui all'art 45 NTA : "Servizi per l'istruzione superiore (SIs): scuole non dell'obbligo, scuole speciali ", la Proprietà si rende edotta che :
- sono escluse le destinazioni : residenza, attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, attività terziarie, attività industriali e artigianali, attività agricole (progetto speciale n 35 PDR);
- la deroga ai sensi dell'art 46 delle NTA è stata concessa , con del di C.C. n. _____ del _____ sul presupposto dello specifico servizio esistente di scuola di cucina e annessa foresteria, con la conseguenza, quindi, che al venir meno di tale servizio e della specifica destinazione, la quantità di parcheggi da mettere a disposizione torni a essere quella prevista dall'art 25 delle NTA.

La Proprietà, conseguentemente, si impegna al rispetto di quanto previsto con l'apposizione di un vincolo di destinazione in tal senso che deve essere registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruire dell'edificio

5) RIMBORSO SPESE

Contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica la Proprietà verserà una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12.01.2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà definita in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del presente piano attuativo.

6) CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli).

7) PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di approvazione del presente piano attuativo.

L'altezza massima dell'edificio, viene predeterminata, con riferimento alla quota stradale esistente su Via Serenissima in metri 31,71, come indicato sulla allegata Tav. 6, "Prospetti e sezioni".

Le altezze di cui sopra non potranno essere in alcun modo incrementate se non in applicazione della LR 33/2007.

L'altezza di cui sopra potrà essere aumentata solamente in ragione di un aumento di spessore dei solai, attualmente considerati di 50 cm.

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione comunale.

8) PERMESSI DI COSTRUIRE

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà – gli inerenti permessi di costruire, nel rispetto delle norme di P.G.T. , di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti e di quanto previsto all'art 4 della presente convenzione

9) REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità rilevante fra la descrizione di rilievo o la situazione di progetto e la reale configurazione dei luoghi, dovrà essere presentato progetto di variante di piano urbanistico attuativo.

10) FIDEJUSSIONE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

€ 31.820,00 per le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 2);

€ 10.670,00 per le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 3);

da presentare all'atto della stipula della presente convenzione.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate)cui le stesse si riferiscono.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

11) ALIENAZIONE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fidejussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art. 9.

Il trasferimento di obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

L'atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale presentazione della fidejussione.

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 avveniente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a 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 esecuzione frazionata dell'immobile 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.

12) TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE

La proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente piano attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

13) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà (amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

14) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese quelle inerenti il rogito notarile, quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico della Proprietà.

OGGETTO	Piano Attuativo Piano delle Regole Progetto speciale n° 35
PROT.	103267/2012
COMMITTENTE	<u>Effequattro srl</u>
LOCALITA'	Via Serenissima n° 5

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo riguarda un'area della superficie di mq 7100,00, posta nella zona sud- est della città e più precisamente lungo Via Serenissima, immediatamente a sud della stazione della metropolitana.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione artigianale ed industriale.

Il lotto, interessato dalla presente proposta di piano attuativo, è parte di un più vasto comparto ed è occupato da fabbricati originariamente destinati ad attività artigianali che nel corso del tempo sono stati trasformati, attraverso permessi di costruire anche in sanatoria, parte in media struttura di vendita, parte in commercio all'ingrosso e parte in servizio scolastico.

Il complesso è censito con il mappale mappali n° 25 parte del foglio 242 del NCT del comune di Brescia e confina a nord con un'area per la quale sono previste opere di urbanizzazione primaria, ad est con via Gaetano Bargnani, a sud con altri fabbricati di tipo artigianale e ad ovest con via Serenissima.

Ai sensi del PGT vigente-, l'area ricade nel Piano delle Regole , ed è individuata come Progetto speciale n° 35 dalle schede delle NTA 03.

Per tale progetto la scheda del progetto speciale fissa i seguenti obbiettivi:

- sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere;
 - insediamento di nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica;
 - incremento della dotazione di spazi pubblici;
- consentendo un ampliamento dell'attività in essere, fino ad un massimo del 25% della SLP esistente, con destinazione d'uso legate alle attività didattiche ed ai servizi alla produzione.

L'area, che ricade all'interno del perimetro del centro abitato, è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dal Reticolo idrico minore (Reticolo idrografico Regio Decreto 523/1904).

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 3 – media.

PROPOSTA PROGETTUALE

La porzione di capannone interessata dall'intervento, ha una superficie coperta di mq 2.900 ed una Superficie Lorda di pavimento di mq 5810.

Il planivolumetrico prevede, la costruzione di un edificio, in aderenza al capannone esistente, in lato nord-ovest, da destinare a foresteria al servizio della scuola di cucina della Cast Alimenti.

La tipologia del nuovo edificio sarà a torre, sono infatti previsti 8 piani fuori terra, ed un piano interrato da destinare a magazzini; la superficie coperta sarà di circa 308,76 mq e una SLP complessiva di mq 1390,60.

L'intervento comporterà un miglioramento quantitativo della superficie permeabile attualmente esistente che passerà dagli attuali mq 77 a mq 453.

All'esterno dell'edificio, a raso, vengono integralmente reperiti i parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dall'articolo 25 delle NTA del PGT, relativi alla media struttura di vendita e al commercio all'ingrosso esistenti.

Per il servizio esistente, scuola di cucina, e la nuova foresteria ne vengono reperiti mq 1.229,00 rispetto ai mq 2.730,00 previsti dall'articolo 25 delle NTA.

Tuttavia trattandosi di un servizio, vista l'utenza a cui è destinata la nuova struttura, in prevalenza studenti ed insegnanti fuori sede, e vista la vicinanza con la stazione della Metropolitana si potrebbe consentire ad una minore dotazione di spazi per la sosta.

Con la proposta di piano attuativo è stata presentata una relazione viabilistica per la dimostrazione della necessità effettiva di parcheggio al fine di ottenere ai sensi dell'articolo 46 delle NTA, l'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale, per la minore dotazione di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dall'articolo 25 delle NTA.

Il progetto comporta la realizzazione di interventi infrastrutturali e ambientali che vengono annoverati tra le opere di urbanizzazione.

Opere di urbanizzazione

- sistemazione tratto di via Serenissima;
- nuova pista ciclabile in corrispondenza del tratto stradale da sistemare.

ASPETTI PROCEDURALI

Il planivolumetrico è stato originariamente presentato in data 26 novembre 2011 - PG n 103267 e sottoposto all'esame della Conferenza intersettoriale in data 31 Gennaio 2013; Quest'ultima ha sottolineato la necessità di maggiori indicazioni rispetto allo stato di fatto sia viabilistico che relativo alle destinazioni d'uso esistenti.

A seguito della richiesta di integrazioni il progetto è stato aggiornato in data 24 Dicembre 2013 e successivamente in data 22 maggio 2014.

La Commissione per il paesaggio ha esaminato il progetto in data 29 gennaio 2013 esprimendo il seguente parere:

"Considerate le connotazioni del contesto, caratterizzato dalla presenza di edifici artigianali /industriali, unitamente alle trasformazioni indotte dal sistema della Metropolitana, la proposta del piano Attuativo, può ritenersi nel complesso sostenibile sotto il profilo paesistico - ambientale. Le ricadute percettive dovute all'esposizione del nuovo edificio, nonché l'interferenza che si genera con i rilievi circostanti, può ritenersi tollerabile. La sostanziale occupazione di sedimi già esistenti attenua quelli che potrebbero essere fenomeni di incombenza verso strada. Le già richiamate connotazioni del contesto, rendono meno stringenti le relazioni lessicali e formali tra il nuovo ed esistente.

Fermo restando valutazioni più approfondite alla scala del progetto edilizio, non si ravvisano, nella proposta attuativa, incompatibilità sotto il profilo paesistico – ambientale.

Compatibile

In data 21 Febbraio 2013 è il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso il seguente parere:

“La Commissione edilizia, esaminato il progetto, esprime un parere di massima favorevole. Si prende atto della presenza di attività non conformi alle destinazioni d'uso autorizzate che dovranno essere oggetto di provvedimento in sanatoria.

La commissione esprime delle perplessità sul sistema degli accessi proposti da via Serenissima.”

Si segnala che in data 12 febbraio 2014, è stato rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria per la trasformazione di parte dell'immobile da artigianale a servizi; pertanto le attività attualmente presenti nell'immobile sono conformi alle destinazioni d'uso autorizzate.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Estratto dal PGT Parametri urbanistici

<i>Sup. Territoriale</i>	<i>Mq 7.100</i>	
<i>Slp. assegnata</i>	<i>Mq 1.452,50</i>	<i>25% Slp esistente</i>
<i>Slp esistente</i>	<i>Mq 5.810</i>	
<i>Destinazioni funzionali ammesse</i>	<i>Attività didattiche, e servizi alla produzione: Non ammesse: Residenza, attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, attività terziarie, attività industriali ed artigianali, attività agricole..</i>	
<i>Aree in cessione</i>		

<i>Indice / parametro</i>	Assegnato/dovuto	Previsto
Superficie lorda di pavimento	Mq. 5.810,00 esistente Così ripartiti: Mq. 1.120 media struttura di vendita Mq. 3.350 commercio all'ingrosso Mq. 1.340 servizi attività didattica Mq. 1.452,50 assegnato 25% della SLP esistente	Mq. 5.810,00 esistente Mq. 1.390,60 ampliamento previsto
Superficie Coperta	Mq. 2.990 esistente	Mq. 3.200 di progetto
Parcheggi pertinenziali	Mq. 4.855,00 necessari Così ripartiti: Mq. 1.120 100% media struttura Mq. 1.005 30% commercio all'ingrosso Mq. 1.340 100% attività didattica Mq. 1.390 100% foresteria per attività did.	Mq 3.354 reperiti Così ripartiti: Mq. 1.120 per media struttura vendite Mq. 1.005 commercio all'ingrosso Mq. 1.229 servizi attività didattica
Superficie Permeabile/mitigazione	Mq 1.365,00 necessari Mq 77,00 esistenti	Mq 453 reperiti
Standard/cessioni		
Monetizzazione		
Superfici Commerciali		

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

L'attuazione del presente intervento comporta per l'ente l'acquisizione di opere di urbanizzazione che arricchiscono il patrimonio comunale .

In particolare sono previsti :

- la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 42.477,75 di cui € 21.954,13 a scomputo oneri.

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La società proponente dovrà realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito tratteggio blu sulla allegata planimetria Tav. B Regime delle opere, che fa parte integrante della presente convenzione:

A opere stradali –

L'esecuzione di dette opere avverrà in base al progetto esecutivo agli atti degli uffici comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 5/10/2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà)

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

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

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 31.815,29 (al netto dello sconto) in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia cui si applicherà uno sconto del 15%; tuttavia poiché l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti è pari ad € 11.291,67, tale è la somma massima scomputabile.

Scadenze

Le opere relative al presente punto – opere stradali – e realizzazione di pista ciclopedonale – in quanto strettamente funzionali all'intervento, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 2 anni alla data di stipula del presente atto.

Durante l'esecuzione delle opere dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria con modalità che saranno concordate con gli Enti competenti.

2-OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La società proponente dovrà realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito tratteggio giallo sulla allegata planimetria Tav. B Regime delle opere, che fa parte integrante della presente convenzione:

A pista ciclabile

L'esecuzione di dette opere avverrà in base al progetto esecutivo agli atti degli uffici comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 5/10/2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere validato dal Responsabile del Procedimento prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà)

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

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

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 10.662,46 (al netto dello sconto) in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia cui si applicherà uno sconto del 15%.

Scadenze

Le opere relative al presente punto A – realizzazione di verde pubblico attrezzato, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 2 anni alla data di stipulazione del presente atto.

3- PROGETTI EDILIZI

L'altezza massima dell'edificio , viene predeterminata, con riferimento alla quota stradale esistente su Via Serenissima in metri 31,71, come indicato sulla allegata Tav. 6, "Prospetti e sezioni".

Le altezze di cui sopra non potranno essere in alcun modo incrementate se non in applicazione della LR 33/2007.

L'altezza di cui sopra potrà essere aumentata solamente in ragione di un aumento di spessore dei solai, attualmente considerati di 50 cm.

4- GARANZIE ECONOMICHE

A garanzia degli impegni sopra descritti, il Proponente dovrà presentare, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, una garanzia fideiussoria pari ad € 31.815,29 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed una garanzia fideiussoria pari ad € 10.666,46 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Mariarosa Maifrini

P.O. SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata

Brescia 9 Settembre 2014

Elenco elaborati allegati:

- Determinazione oneri finanziari

	Relazione Tecnica Piano Attuativo Progetto Speciale n° 35
	Relazione viabilistica
	Indice progetto
1	Lotto di intervento
2	Estratto PGT
3	Piante esistente
4	Pianta progetto di intervento
5	Piante di progetto
6	Prospetti e sezioni
7	Render e foto del lotto
A	Regime delle aree
B	Regime delle opere
	Estratto mappa