

N.  
Racc.

Rep.

N.

**MODIFICA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
RELATIVA ALLA VARIANTE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)  
DELL'AREA SITA IN VIA DALMAZIA – VIA DON BOSCO - EX MAGAZZINI GENERALI  
CON CONTESTUALI CESSIONI DI AREE**

REPUBBLICA ITALIANA

Il  
duemilaventidue  
/./2022

In Brescia, Piazza Monsignor Giuseppe Almici n. 23, nel mio studio.

Avanti a me dr. Giovanni Battista Calini, notaio in Brescia, iscritto al Collegio notarile di Brescia, senza la presenza dei testimoni con il consenso delle parti e di me notaio, sono presenti:

- "**COMUNE DI BRESCIA**", con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, Partita IVA 00761890177, Codice fiscale 00761890177, rappresentato dal Dirigente Arch. Gianpiero Ribolla, nato a Pontremoli (MS) l'8 maggio 1959, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto ai sensi dell'art. 76 dello Statuto del Comune predetto - adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 maggio 1996 con deliberazione n. 98/14257 - nella sua qualità di Dirigente Responsabile dell'area Pianificazione urbana, edilizia e mobilità, tale nominato con provvedimento del Sindaco in data 3 agosto 2018 n. 0149603/2018 Prot., la cui decorrenza è stata posticipata al 15 settembre 2018 con provvedimento in data 10 settembre 2018 n. 0169765/2018, in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 465 del 7 agosto 2019 e n. .... del ....., esecutive ai sensi di legge, che si allegano in copia conforme rispettivamente sotto le lettere **A**) e **B**), nel prosieguo del presente indicato anche più semplicemente come "Comune";

- "**NUOVI ASSETTI URBANI S.P.A.**" con sede in Brescia Via Solferino n. 55, capitale sociale Euro 300.000,00 interamente versato, Partita IVA, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia: 02638560983, rappresentata da,  
di seguito anche "NAU S.p.a." o ancora più semplicemente "NAU";

- "**IMMOBILIARE STELLA DI NATALE S.R.L.**", con unico socio, con sede in Milano Viale Famagosta n. 75, capitale sociale Euro 43.520.000 interamente versato, Partita IVA, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi: 06148600155, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di "Coop Lombardia Società Cooperativa" con sede in Milano, rappresentata da

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.

**PREMESSO CHE**

1) con convenzione urbanistica stipulata con atto a mio rogito in data 10 dicembre 2010 n. 91053/28872 di rep., registrato a Brescia II il 28 dicembre 2010 n. 8964 S.IT trascritto a Brescia in data 29 dicembre 2010 ai nn. 54232/31302 - 54233/31303 - 54234/31304 - 54235/31305 - 54236/31306 (per brevità Convenzione 2010) è stata integralmente sostituita la convenzione urbanistica di cui all'atto a mio rogito in data 13 luglio 2009 n. 87894/26816 repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, registrata a Brescia II il 15 luglio 2009 n. 12082 s.IT e trascritta a Brescia in data 16 luglio 2009 ai nn. 30849/18574 e 30850/18575 (per brevità Convenzione 2009), del piano attuativo Sannazzaro ed è stata stabilita, fra l'altro, la realizzazione della nuova sede degli uffici comunali a titolo di standard di qualità quale controprestazione per l'incremento delle capacità edificatorie rispetto alla Convenzione 2009.

2) Con convenzione urbanistica stipulata con atto a mio rogito in data 24 marzo 2014 n. 97837/32845 di rep., registrato a Brescia II il 31 marzo 2014 n. 3267 S.IT, trascritto a Brescia in data 1 aprile 2014 ai nn. 10191/6881 (per brevità Convenzione Variante 2014) sono state definite, fra le altre, le intese relative alla funzione commerciale, prevedendo la realizzazione di un centro commerciale, comprensivo di grandi strutture di vendita, per una superficie di mq. 14.920 (quattordicimilanovecentoventi).

3) Sempre in data 24 marzo 2014 è stata firmata tra il Comune di Brescia e NAU S.p.A. scrittura privata

(num. Rep. 22526, P.G. 136498/2013) con la quale le parti hanno concordato di regolare i reciproci rapporti mediante il superamento di alcune previsioni del PII e delle relative convenzioni sottoscritte (Convenzione 2009, Convenzione 2010, Convenzione Variante 2014).

4) Con atto a mio rogito in data 20 luglio 2015 n. 100309/34170 di rep., registrato a Brescia II il 21 luglio 2015 n. 27686 S.IT, trascritta a Brescia in data 21 luglio 2015 ai nn. 24724/15978 - 24725/15979 - 24726/15980 (di seguito per brevità anche semplicemente "Convenzione 2015") è stata sottoscritta una Convenzione urbanistica (Convenzione 2015) in variante del comparto A del PII Sannazzaro che all'art. 27 prevede la modifica, integrazione e sostituzione degli articoli della Convenzione 2010 e della Convenzione Variante 2014 sopra citate.

5) Nell'ambito del PII è stata prevista la demolizione dell'edificio denominato "Le Casere".

6) Con atto in data 30 luglio 2015 n. 4790/2157 di rep. Notaio Federico Prinetti, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 4 agosto 2015 ai nn. 27280/17572, la "Immobiliare Turchese S.r.l." (il cui socio unico era COOP Lombardia Società Cooperativa, con sede in Milano, codice fiscale: 06809990960, di seguito anche semplicemente "Coop Lombardia sc") alla quale è subentrata per atto di fusione per incorporazione in data 13 settembre 2019 la società "Immobiliare Stella di Natale S.r.l." qui intervenuta, ha acquistato da NAU S.p.A. il comparto commerciale per una superficie complessiva di mq. 27.000 (ventisettemila) e una superficie lorda di pavimento – SLP a destinazione commerciale pari a mq. 14.920 (quattordicimilanovecentoventi).

7) In data 7 marzo 2016 n. P.G. 45337/2016 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato di interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., l'immobile denominato "Le Casere", rendendo di fatto inattuabile alcune previsioni contenute nel Piano Attuativo;

8) Con atto in data 28 luglio 2016 n. 6553/3004 di rep. Notaio Federico Prinetti, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 5 agosto 2016 ai nn. 32280/19748, la società NAU S.p.A. ha ceduto a Immobiliare Turchese S.r.l., in aggiunta ai mq. 14.920 (quattordicimilanovecentoventi) di SLP già acquisiti, ulteriori mq. 489 (quattrocentottantanove) di SLP che sono quindi sottratti dalla disponibilità residua del piano attuativo detenuta da NAU S.p.A..

9) Con atto a mio rogito in data 11 aprile 2017 n. 103647/36048 di rep., registrato a Brescia II il 12 aprile 2017 n. 15647 S.IT, trascritto a Brescia in data 13 aprile 2017 ai nn. 16420/10001 - 16421/10002, è stata stipulata tra il Comune, COOP Lombardia sc e Immobiliare Turchese Srl una convenzione urbanistica integrativa alla Convenzione 2015 sopra citata, nell'ambito della quale si prevedeva, tra l'altro, un asservimento all'uso pubblico della galleria del centro commerciale, l'esecuzione di opere di urbanizzazione e la corresponsione di contributi.

10) Con successiva nota del 17 novembre 2016 n. P.G. 18362/2018, inoltrata a NAU S.p.A., l'Amministrazione si è resa disponibile a considerare, alla luce del vincolo monumentale, una gamma di destinazioni d'uso compatibili con l'edificio da tutelare con l'obiettivo di valorizzare al meglio il complesso e riconsiderando la quantità e collocazione della quota di edilizia convenzionata originariamente prevista sul comparto. Con la medesima nota l'Amministrazione si è resa disponibile a rivedere gli impegni convenzionali anche per quanto attiene alle opere di urbanizzazione previste.

11) In conseguenza a quanto sopra illustrato, in data 2 marzo 2017, con PG 37852, NAU S.p.A. ha presentato istanza di variante al PII denominato Sannazzaro.

12) Con deliberazioni di GC n. 741 del 28.11.2017 e n. 87 del 13.02.2018 è stata rispettivamente adottata ed approvata una variante al PII Sannazzaro.

13) La relativa convenzione è stata stipulata con atto a mio rogito in data 19 luglio 2018 n. 105927/37290 di rep., registrato a Brescia II il 24 luglio 2018 n. 32618 S.IT, trascritto a Brescia in data 27 luglio 2018 ai nn. 33542/21452 - 33543/21453 - 33544/21454 (di seguito per brevità anche semplicemente "Convenzione 2018").

14) A seguito del completamento del Centro Commerciale Coop sotto il profilo costruttivo e, quindi, della necessità di rivedere as built la collocazione delle aree asservite/da asservire all'uso pubblico con gli atti sopraccitati, in data 31 ottobre 2018 sono state sottoscritte con atti a mio rogito dalle società Coop

Lombardia Società Cooperativa, Immobiliare Turchese S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.p.A. due modifiche alle convenzioni in essere e precisamente:

- con atto Rep. 106256 racc. 37511, registrato a Brescia II il 5 novembre 2018 n. 46961 serie 1T, trascritto a Brescia in data 8 novembre 2018 ai nn. 48711/30924 - 48712/30925 - Modifica della convenzione urbanistica integrativa della convenzione in variante del comparto A del PII Sannazaro – in variante al già citato atto stipulato in data 11 aprile 2017, con cui sono state aggiornate le superfici asservite all'uso pubblico di competenza di Coop/Immobiliare Turchese e gli impegni di sostenibilità;

- con atto Rep. 106257 racc. 37512, registrato a Brescia II il 5 novembre 2018 n. 46963 serie 1T, trascritto a Brescia in data 8 novembre 2018 ai nn. 48713/30926 - 48714/30927 – Modifica di convenzione urbanistica relativa alla variante del PII con cui sono state aggiornate le superfici asservite all'uso pubblico del comparto evidenziando, altresì, come mq. 7.698 (settemilaseicentonovantotto) di aree a standard non fossero state collocate nel comparto.

15) Ai sensi dell'art. 11 punto 3 della Convenzione 2018 “L'attuale ipotesi planivolumetrica di sviluppo dei sub comparti da attuare potrà variare in ragione di una nuova ipotesi da sottoporre alla approvazione dei competenti organi con possibilità in tale sede di:

i) rivedere in funzione della nuova conformazione la localizzazione delle aree individuate come spazi pubblici nella proposta di piano attuativo, ferme restando le quantità complessive;

ii) prevedere uno spostamento della SLP tra i comparti ferme restando le quantità complessive;

iii) fermo il quantitativo totale della SLP, variare il rapporto tra le destinazioni d'uso “residenziale libera”, “terziario direzionale” e “servizi”.

16) A fronte di un nuovo masterplan del comparto, proposto con PG 198784 del 19 ottobre 2018, l'Amministrazione comunale, con nota in data 18 dicembre 2018 PG 244406, si è resa disponibile ad apportare una variante planivolumetrica ribadendo come ai sensi della Convenzione vigente fosse necessario confermare all'interno del nuovo impianto le quantità complessive di slp e di aree a standard.

17) In data 1 febbraio 2019 con PG 23837 e, da ultimo, in data 11 marzo 2019 con PG 52735 la società NAU S.p.A. ha chiesto di variare il progetto planivolumetrico del PII per le seguenti motivazioni:

- sviluppare un progetto urbanistico che consenta di adeguare l'offerta immobiliare alla domanda;

- consentire una miglior integrazione delle funzioni anche con gli spazi pubblici;

- garantire una modularità e scalarità di intervento;

- verificare l'ipotesi di collocazione sul comparto di tutta la slp disponibile, ferma restando la facoltà di NAU S.p.A., come nelle precedenti convenzioni, di allocare altrove l'eventuale slp che dovesse non essere utilizzata, mantenendo invariato l'ormai concluso comparto relativo al Centro commerciale;

- aggiornare il regime delle aree procedendo con retrocessioni, nuove cessioni ed asservimenti all'uso pubblico;

- mantenimento dell'edificio esistente su Via Don Bosco (ingresso ai magazzini generali) nella precedente versione destinato alla demolizione e sua riconversione con destinazione direzionale.

18) La Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio di Brescia ha espresso parere favorevole con nota PG 103630 del 10 maggio 2019, fornendo alcune indicazioni che, laddove possibile, sono state recepite negli elaborati costituenti il Piano.

19) La Commissione Paesaggio, nella seduta del 10 aprile 2019, ha espresso parere di compatibilità favorevole con prescrizioni che, in parte, sono state recepite negli elaborati protocollati in data 11 aprile 2019 e, in parte, dovranno essere recepite in fase di istanza di Permesso a Costruire e in fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

**20) La Giunta comunale, con deliberazione n. 465 del 7 agosto 2019 sopra citata, ha approvato la proposta di variante al PII e con deliberazione n. .... del ..... 2022 ha approvato le modifiche a detta deliberazione del 7 agosto 2019.**

21) Tutti i provvedimenti stessi inerenti la variante al PII a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati 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 degli atti sopra menzionati.

TUTTO CIO' PREMESSO

da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Rispetto alla convenzione stipulata con atto a mio rogito n. 105927 di rep. e n. 37290 di racc. in data 19 luglio 2018, alla convenzione stipulata con atto a mio rogito in data 20 luglio 2015 rep. n. 100309 e racc. n. 34170 ed alla convenzione stipulata con atto a mio rogito in data 31 ottobre 2018 n. 106257 di rep. e n. 37512 di racc., si modificano, sostituendoli, esclusivamente i seguenti articoli:

**ART. 1 – PERIMETRO PII ED AMBITO D'INTERVENTO (integrazione/modifica dell'art. 1 della Convenzione 2015 e dell'art. 1 della Convenzione 2018)**

Il Perimetro della presente Variante al PII coincide con il perimetro del Comparto A del PII Sannazzaro di cui alla Convenzione 2015 ed alla Convenzione 2018.

Sono complessivamente attribuite le seguenti destinazioni funzionali nei limiti massimi di SLP di mq 74.420 (settantaquattromilaquattrocentoventi) SLP e ferme restando le disposizioni di cui all'art. 11 della Convenzione 2018:

- Destinazione residenziale libera 35.500 (trentacinquemilacinquecento) mq SLP
- Destinazione a terziario - direzionale 9.760 (novemilasettecentosessanta) mq SLP
- Destinazione commerciale per grandi strutture di vendita 15.409 (quindicimilaquattrocentonove) mq SLP
- Edificio denominato "Le Casere" destinazione servizi 8.221 (ottomiladuecentoventuno) mq SLP
- Destinazione terziario - ricettivo 5.530 (cinquemilacinquecentotrenta) mq SLP

**TOTALE 74.420 (settantaquattromilaquattrocentoventi) mq SLP**

Riguardo i mq 9.790 (novemilasettecentonovanta) di SLP, che con la Convenzione 2018 non erano ubicati, oggi sono stati disposti collocati nel comparto ferma la facoltà di NAU S.p.A. di trasferirli al di fuori secondo i principi e i meccanismi già stabiliti con la Convenzione 2018, previo adeguamento della presente convenzione.

**ART. 2 - OGGETTO DELLA VARIANTE (integrazione/modifica dell'art. 2 della Convenzione 2018)**

La presente variante, ai sensi dell'art. 11, comma 3, della Convenzione 2018 ha l'obiettivo di:

- a) rivedere, in funzione della nuova conformazione planivolumetrica, la localizzazione delle aree individuate come spazi pubblici nella proposta di piano attuativo, ferme restando le quantità complessive;
- b) prevedere uno spostamento della SLP tra i comparti ferme restando le quantità complessive;
- c) fermo il quantitativo totale della SLP, variare il rapporto tra le destinazioni d'uso "residenziale libera", "terziario direzionale" e "servizi;
- d) riassegnare le opere di urbanizzazione ai nuovi comparti in funzione della nuova localizzazione degli spazi pubblici di cui al precedente punto a).

Le destinazioni sopra individuate sono disposte in 12 (dodici) sub comparti - individuati con le lettere da A a J, oltre il Centro Commerciale e "Le Casere", secondo l'elaborato D3 che si allega alla presente convenzione alla lettera **D**), tra loro autonomi e realizzabili in fasi diverse nel tempo anche per parti (unità minime di intervento).

Sono confermate le previsioni dell'art. 11 della Convenzione 2018 relativamente alle modalità attuative dei singoli sub comparti, che si riportano integralmente, con le modifiche relative al punto 2 del citato art. 11:

"Alla luce dei principi di flessibilità necessari per adeguare il progetto a quanto indicato in premessa e nelle successive considerazioni, NAU S.p.A. darà attuazione all'iniziativa con facoltà di procedere per unità di intervento e/o per sub comparti come definiti nell'allegato "D3", come pure di richiedere distinti permessi di costruire per unità di intervento interne ai sub comparti.

Nel contesto di ogni sub comparto, le unità di intervento, in quanto funzionalmente autonome, potranno

a loro volta essere attuate sia separatamente sia contemporaneamente, in relazione alle esigenze costruttive e/o di attuazione, purché all'atto di presentare la relativa richiesta di permesso di costruire venga adeguatamente dimostrato, nella relazione e/o negli elaborati grafici di progetto, lo stato di attuazione delle opere d'interesse pubblico del sub-ambito previste negli Allegati alla presente Convenzione.

1. La presente variante al PII prevede la generica destinazione a Servizi per l'immobile denominato "Le Casere"; per l'articolazione della destinazione d'uso a Servizi si rimanda al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 56 delle NTA, la puntuale individuazione della specifica attività da insediare come pure l'eventuale deroga alla dotazione minima ai sensi dell'art. 25 delle NTA..

2. Per quanto riguarda il sub comparto Le Casere, si dà atto che è stato presentato un planivolumetrico condiviso che ottempera alle indicazioni dell'art 11 punto 2 della Convenzione 2018 come meglio precisato nel successivo art. 10.a "prescrizioni particolari".

E' consentito, fermo restando il reperimento degli spazi pubblici (standard) e degli spazi a parcheggio pertinenziale, così come definito in sede di approvazione del progetto, prevedere per tutto il sub comparto "Le Casere" destinazioni quali IM \_ Attività di produzione beni immateriali, C \_ attività commerciali (esercizi di vicinato), RI \_ attività ricettive, T \_ Attività direzionali, R \_ residenza e S \_ servizi.

3. È consentito destinare le aree libere, attualmente non destinate a spazi pubblici, alla realizzazione di nuova SLP derivante dalla ricollocazione della superficie già prevista sul comparto.

4. Sarà possibile destinare una quota della attuale residenza libera a residenza sociale per giovani coppie, anziani, studenti. Qualora la nuova destinazione d'uso rientrasse nella categoria S \_ Servizi sociali del PGT vigente, non sarà necessario il reperimento di aree a standard.

Fermo il dimensionamento massimo consentito dalla presente convenzione, i sub comparti potranno essere attuati per stralci - unità minime di intervento - a condizione che ogni stralcio sia funzionalmente autonomo.

I parametri puntuali di attuazione di ogni unità di intervento saranno di volta in volta definiti nell'ambito delle convenzioni accessive che, fermi i parametri urbanistici generali qui fissati, daranno dimostrazione della compatibilità dello stralcio col disegno urbanistico generale."

**ART. 3 – CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO (integrazione/modifica dell'art. 3 della Convenzione 2015, dell'art. 3 della Convenzione 2018 e della convenzione Rep. 106257 racc. 37512 del 31.10.2018)**

Con riferimento a quanto disciplinato dall'art. 3 della Convenzione 2018, le parti convengono quanto segue in modifica a detta pregressa convenzione:

**CESSIONI:**

**I)** retrocessione dal Comune a NAU delle porzioni immobiliari individuate con colore arancio sulla tavola D1a che si allega al presente alla lettera **E**), e precisamente:

Catasto Terreni foglio 164 mappali n. 73/d, 73/e, 73/i

Catasto Terreni foglio 165 mappali n. 224/b, 235/b, 309/b, 311/g

per complessivi mq. 6.880 circa

dato atto che risultano esclusi dal presente trasferimento i mappali 235/b e 236/c del foglio 164 del Catasto Terreni (come tale individuati nella sopra citata Tavola D1a) che sono attualmente di proprietà del Demanio dello Stato, per i quali è in corso la procedura di sdemanializzazione e per i quali le parti si impegnano, come anche oltre meglio precisato, a porre in essere gli atti necessari affinché dette porzioni, precisamente identificate catastalmente, vengano intestate in piena proprietà a NAU successivamente al positivo esito di detta procedura;

più precisamente le porzioni immobiliari qui trasferite:

\* corrispondono **all'intero** degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

sez. NCT - foglio 164

mappale 73 sub. 7 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. T zc. 2 cat. D/5 R.C.€ 2.720,00

corrispondente alla planimetria registrata in data ..... n. ....

mappale 73 sub. 9 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. 1 zc. 2 cat. A/3 cl. 3 v. 6 R.C.€ 495,80

corrispondente alla planimetria registrata in data ..... n. ....

mappale 73 sub. 10 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. 1 zc. 2 cat. A/2 cl. 3 v. 8 R.C.€ 888,31

corrispondente alla planimetria registrata in data ..... n. ....

mappale 73 sub. 38 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. S1-T-1 zc. 2 cat. D/7 R.C.€ 9.128,00

corrispondente alla planimetria registrata in data ..... n. ....

confini, da nord in senso orario: come alle relative planimetrie catastali sopra citate;

\* e risultano comprese **in parte** degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

sez. NCT - foglio 164

mappale 73 sub. 44 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. T cat. F/1 area urbana di mq. 1.202

mappale 73 sub. 45 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. T cat. F/1 area urbana di mq. 860

mappale 73 sub. 62 Via Dalmazia n. snc p. T cat. F/1 area urbana di mq. 15.305

mappale 73 sub. 63 Via Emilio Salgari n. snc p. T cat. F/1 area urbana di mq. 24.755

confini, da nord in senso orario: come al relativo elaborato planimetrico e alla relativa mappa catastale;

\* nonchè risultano comprese **in parte** degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Brescia come segue:

foglio 165

mappale 224 semin irrig cl. 1 mq. 200 R.D.€ 1,81 R.A.€ 2,07

mappale 235 orto irrig cl. U mq. 1.630 R.D.€ 47,14 R.A.€ 25,25

mappale 309 semin irrig cl. 1 mq. 3.270 R.D.€ 29,55 R.A.€ 33,78

mappale 311 bosco ceduo cl. 1 mq. 1.706 R.D.€ 6,17 R.A.€ 0,53

confini, da nord in senso orario: come alla relativa mappa catastale;

**II)** nuova cessione al Comune da NAU delle porzioni immobiliari individuate con colore rosa sulla allegata tavola D1a, e precisamente:

Catasto Terreni foglio 164 mappali n. 73/c, 73/f, 239/a, 240

Catasto Terreni foglio 165 mappali n. 133/c, 133/e, 311/b, 311/d, 311/e

per complessivi mq. 2.232 circa

dato atto che risulta escluso dal presente trasferimento il mappale 237/d del foglio 164 del Catasto Terreni (come tale individuato nella sopra citata Tavola D1a) che è attualmente di proprietà del Demanio dello Stato, per il quale è in corso la procedura di sdemanializzazione e per il quale le parti si impegnano, come anche oltre meglio precisato, a porre in essere gli atti necessari affinché detta porzione, precisamente identificata catastalmente, venga intestata in piena proprietà al Comune successivamente al positivo esito di detta procedura;

più precisamente le porzioni immobiliari qui trasferite:

\* corrispondono **all'intero** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

sez. NCT - foglio 164

mappale 240 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. T cat. F/1 area urbana di mq. 18

confini, da nord in senso orario: come al relativo elaborato planimetrico e alla relativa mappa catastale;

\* e risultano comprese **in parte** degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

sez. NCT - foglio 164

mappale 73 sub. 62 Via Dalmazia n. snc p. T cat. F/1 area urbana di mq. 15.305

mappale 73 sub. 63 Via Emilio Salgari n. snc p. T cat. F/1 area urbana di mq. 25.755

mappale 239 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. T cat. F/1 area urbana di mq. 962

confini, da nord in senso orario: come al relativo elaborato planimetrico e alla relativa mappa catastale;

\* nonchè risultano comprese **in parte** degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Brescia come segue:

foglio 165

mappale 133 orto irrig cl. U mq. 17.960 R.D.€ 519,43 R.A.€ 278,27

mappale 311 bosco ceduo cl. 1 mq. 1.706 R.D.€ 6,17 R.A.€ 0,53

confini, da nord in senso orario: come alla relativa mappa catastale.

Restano in capo al Comune tutte le aree già cedute con le precedenti convenzioni e non oggetto dei trasferimenti con la presente convenzione.

Tali aree sono così individuate:

- aree già cedute al comune per complessivi mq. 32.833 individuate con il colore giallo sulla allegata tavola D1a.

Tali aree, unitamente a quelle col presente cedute quali porzioni di più ampi mappali e quindi non catastalmente precisamente individuate, saranno oggetto di frazionamento/variazione catastale da effettuarsi a cura e spese di NAU nel più breve tempo possibile successivamente al positivo esito della procedura di sdemanializzazione sopra richiamata (concernente i mappali sopra citati) con obbligo delle parti ad intervenire al susseguente atto notarile di identificazione catastale a spese di NAU nonchè ai susseguenti atti di cessione dei mappali attualmente demaniali in modo che i mapp. 235/b e 236/c del foglio 164 Catasto Terreni divengano di proprietà di NAU e che il mappale 237/d del foglio 164 Catasto Terreni divenga di proprietà del Comune.

#### Ulteriori clausole relative alle cessioni

##### 1) Conformità Catastale

Con riferimento ai fabbricati ceduti dal Comune a NAU (mapp. 73 subalterni 7, 9, 10, 38), la parte cedente dichiara e garantisce:

- di non essere correttamente intestata dei beni trasferiti presso la competente Agenzia Entrate Servizi Catastali in quanto beni che al momento del loro acquisto non erano precisamente identificati catastalmente, pur confermando le parti la loro identificazione catastale come nel presente riportata;
- che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

##### 2) Corrispettivo

Trattandosi di trasferimenti in esecuzione degli obblighi assunti nella presente convenzione urbanistica, non vi sono corrispettivi per le presenti cessioni.

Le parti, ex D.P.R. 28/12/2000 n.445, debitamente avvertite sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano:

- entrambe che non vi è stato alcun pagamento in denaro per le presenti cessioni;
- entrambe di non essersi avvalse di un mediatore.

##### 3) Ipoteca legale

Le parti cedenti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale in relazione alle rispettive cessioni col presente effettuate.

##### 4) Precisazioni e Garanzie

I beni sono rispettivamente ceduti a corpo, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto attuale noto alle parti e come pervenuti; le rispettive parti cedenti garantiscono proprietà, disponibilità, libertà da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, diritti reali e obbligatori, prelazioni legali o convenzionali, fatto salvo quanto nel presente precisato.

##### 5) Situazione urbanistico edilizia

La società NUOVI ASSETTI URBANI S.P.A. e il COMUNE DI BRESCIA, come sopra rispettivamente rappresentati, dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del certificato di destinazione urbanistica che in copia conforme all'originale si allega alla lettera **F**).

**Il COMUNE DI BRESCIA, come sopra rappresentato, dichiara, con riferimento ai fabbricati col presente ceduti (mapp. 73 subalterni 7, 9, 10, 38):**

**- avvertito, ex DPR 445/2000, sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti, che le opere relative ai fabbricati in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967;**

**- che successivamente i beni non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione edilizia che richiedessero ulteriori concessioni, sanatorie o autorizzazioni.**

*Prestazione energetica*

Come prescritto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dalla legge 3 agosto 2013 n. 9 di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 e dalle successive disposizioni emanate in materia, la parte alienante ha consegnato i seguenti attestati di prestazione energetica relativi ai fabbricati in oggetto registrati presso il Catasto Energetico Edifici Regionale:

in data ..... Codice Identificativo n. ....

e dichiara che non sussistono cause determinative della sua decadenza in quanto i beni non hanno subito, a seguito di interventi, modificazioni della sua prestazione energetica nè mutamenti di destinazione d'uso e sono state rispettate le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati; detti attestati, in copia conforme all'originale, vengono allegati al presente atto alle lettere **G), H), I), L)**.

La parte acquirente dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dei detti attestati, in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

#### **COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO**

Rispetto all'impegno ad asservire all'uso pubblico di aree destinate a parcheggio a raso e a parcheggio in struttura previsto nella Convenzione 2018 si stabilisce quanto segue:

NAU S.p.A si impegna ad asservire le seguenti aree individuate con il colore rosso sulla tavola D1b che si allega al presente alla lettera **M)**:

- Catasto Terreni foglio 164 mappali n. 73/ac, 73/af, 235/ab, 236/ac, 237/ab, 237/ad, 237/af, 239/ab

- Catasto Terreni foglio 165 mappali n. 133/ab, 133/ad, 133/af, 309/ab, 311/ab, 311/ad, 311/af per complessivi mq. 6.094

dato atto che l'asservimento da parte di NAU dei mappali 235/ab, 236/ac, 237/ab, 237/ad, 237/af, del foglio 164 del Catasto Terreni (come tali individuati nella sopra citata Tavola D1b) che sono attualmente di proprietà del Demanio dello Stato, per i quali è in corso la procedura di sdemanializzazione, sarà possibile solo successivamente al positivo esito di detta procedura e agli eventuali atti necessari per l'intestazione a NAU delle aree stesse;

più precisamente le porzioni che NAU si impegna ad asservire favore del Comune:

\* risultano comprese **in parte** degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

sez. NCT - foglio 164

mappale 73 sub. 62 Via Dalmazia n. snc p. T cat. F/1 area urbana di mq. 15.305

mappale 73 sub. 63 Via Emilio Salgari n. snc p. T cat. F/1 area urbana di mq. 25.755

mappale 239 Via San Giovanni Bosco n. 17 p. T cat. F/1 area urbana di mq. 962

confini, da nord in senso orario: come al relativo elaborato planimetrico e alla relativa mappa catastale;

\* e risultano comprese **in parte** degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Brescia come segue:

foglio 165

mappale 133 orto irrig cl. U mq. 17.960 R.D.€ 519,43 R.A.€ 278,27

mappale 309 semin irrig cl. 1 mq. 3.270 R.D.€ 29,55 R.A.€ 33,78

mappale 311 bosco ceduo cl. 1 mq. 1.706 R.D.€ 6,17 R.A.€ 0,53

confini, da nord in senso orario: come alla relativa mappa catastale;

\* nonchè risultano comprese **in parte** degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Brescia (con riferimento ai mappali 235/ab, 236/ac, 237/ab, 237/ad, 237/af, del foglio 164 del Catasto Terreni)

come segue:

foglio 164

mappale 235 rel acq es mq. 47

mappale 236 rel acq es mq. 90

mappale 237 rel acq es mq. 742

confini, da nord in senso orario: come alla relativa mappa catastale.

Il totale delle aree asservite sull'intero comparto ammonterà, a seguito dell'asservimento di cui all'impegno qui assunto, a mq. 25.809 di cui mq 23.397 riconosciuti a standard.

Asservimenti aree a standard:

- Area di mq. 7.711 corrispondente al parcheggio a raso (Centro Commerciale)

- Area di mq. 9.592 adibita a parcheggio interrato (Centro Commerciale)

- Area di mq. 6.094 destinata a "margine" est del parco

Asservimenti aree non standard:

- Area di mq. 810 adibita a portico (Centro Commerciale)

- Area di mq. 1.602 adibita a galleria (Centro Commerciale)

Il quadro riepilogativo del regime delle aree a seguito delle retrocessioni, nuove cessioni ed asservimenti è rappresentato nell'allegata tavola D3.

Pertanto, sull'intero comparto risultano a standard, a seguito della presente convenzione, le seguenti aree:

- aree cedute/in cessione mq. 35.065

- aree asservite/in asservimento mq. 23.397

per uno standard complessivo di mq. 58.462

NAU S.p.A. o suoi aventi causa manterranno il possesso delle aree di cui sopra, delle aree ricevute in retrocessione dal Comune e di quelle già cedute, al fine di realizzare le opere previste, sino alla consegna e presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 (tre) mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo finale.

Per quanto di propria competenza, NAU S.p.A. e/o i suoi aventi causa provvederanno, a propria cura e spese, secondo le indicazioni concordate con il Comune, alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cui sopra e delle aree già cedute che restano in proprietà al Comune, nonchè delle aree asservite o da asservire al momento delle convenzioni accessive alla presente come anche sopra precisato.

Tutte le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie, ad eccezione delle ipoteche iscritte a Brescia in data 12 marzo 2007 ai nn. 14374/3027-8-9, dalle quali ipoteche gli immobili col presente trasferiti al Comune verranno svincolati a cura e spese di NAU S.p.A., ad avvenuta sdemanializzazione dei mappali di proprietà del Demanio dello Stato sopra citati e ad avvenuto successivo e tempestivo frazionamento catastale delle aree cedute al Comune stesso.

Le parti danno atto che in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche planimetriche, con conseguente adeguamento della identificazione catastale.

**Gli impegni a cedere, a identificare catastalmente e a liberare dalle citate ipoteche gli immobili ceduti o da cedere al Comune di Brescia dovranno essere adempiuti da parte di NAU, alternativamente, prima della stipulazione di qualsiasi atto di vendita riguardante i lotti contenenti le aree non ancora cedute con il presente atto ovvero, in ogni caso, entro la presentazione di ogni istanza accedente al corrispondente titolo abilitativo relativo all'intervento privato. L'asservimento delle aree a favore del Comune avverrà nei termini meglio disciplinati in sede di definizione delle convenzioni accessive riferibili ai singoli subcomparti.**

**ART. 4 – ASSOLVIMENTO DELL’OBBLIGO DI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD (integrazione/modifica dell’art. 4 della Convenzione 2018)**

Come attestato dalla tavola A1 (descritta come "regime delle aree, calcolo degli standard e individuazione parcheggi pertinenziali") che si allega al presente alla lettera N), lo standard complessivo richiesto e da reperire per gli interventi previsti nell'ambito del comparto A Sannazzaro è quantificato in totali 74.507 (settantaquattromilacinquecentosette) metri quadri, così suddivisi:

- mq 30.818 per il Centro commerciale
- mq 26.122 per la funzione residenziale libera nei compartimenti da A a F
- mq 6.056 per la funzione terziario direzionale nei compartimenti G e J
- mq 5.981 per la funzione residenziale libera e terziario direzionale nel comparto H
- mq 5.530 per la funzione di terziario ricettivo nel comparto I
- mq 0 per comparto ex Casere

Si precisa che:

- dei mq. 58.462 a standard attualmente reperiti (di cui in cessione mq. 35.065), mq. 31.751 attengono al centro commerciale (superiori al minimo richiesto per la singola superficie del centro commerciale);
- dei 17.303 mq reperiti a parcheggio mq. 15.409 costituiscono lo standard minimo a parcheggio del centro commerciale.

Le parti si danno reciprocamente atto che, all’attualità, metri quadri 16.045, corrispondenti alla quota parte di standard specificamente deputata al soddisfacimento del fabbisogno indotto dalla realizzazione di tutta la SLP prevista dalla presente variante, non sono stati fisicamente localizzati nelle aree oggetto di trasformazione.

Lo standard attualmente non reperito, pari a mq. 16.045, sarà reperito in fase di realizzazione dei sub compartimenti A, B, C, D, E, F, G, H, I e J, ovvero monetizzato.

Si confermano le previsioni di cui all’art. 4 della Convenzione 2018, laddove non espressamente modificate, che qui integralmente si riportano:

NAU S.p.A., in occasione della definizione delle convenzioni accessive dei sub compartimenti A, B, C, D, E, F, G, H, I e J, si impegna a fornire gli elementi progettuali di individuazione della globalità degli standard al momento non localizzati anche in ragione della effettiva SLP collocata.

Il reperimento della predetta quota di standard, laddove dovuta in ragione dell’effettiva richiesta di attuazione dell’intera SLP, dovrà avvenire prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici all’interno dei sub compartimenti A, B, C, D, E, F, G, H, I, J come indicati nella planimetria di individuazione dei subcompartimenti “D3” qui allegata e secondo le seguenti modalità:

a) all’atto di rilascio dei relativi titoli edilizi, sarà consentita la monetizzazione, in tutto o in parte, dello standard dovuto in base ad un importo per un valore unitario di Euro 190,00 (centonovanta/00) al metro quadro. Detto importo sarà rivalutato in base all’indice ISTAT a far data dal 10.12.2010; tale monetizzazione, secondo specifici accordi da prendere tra le parti al momento in cui tale eventualità si presentasse su richiesta di NAU S.p.A., potrà essere anche assolta con la rinuncia parziale o totale da parte di NAU S.p.A. delle SLP non localizzate all’interno del sito;

detto standard potrà essere reperito, in tutto o in parte, destinando a tale scopo qualsiasi superficie a ciò ritenuta idonea dal Comune purché compresa nell’ambito del perimetro del comparto A Sannazzaro o in aree limitrofe opportunamente individuate.

Le parti potranno definire in comune accordo parziali modifiche della localizzazione dello standard reperito sulla base della previsione di cui all’allegata tavola A1 (descritta come "regime delle aree, calcolo degli standard e individuazione parcheggi pertinenziali"), previo adeguamento della presente convenzione, purché tale modifica non diminuisca il quantitativo di standard previsto in cessione e non si configuri come una variante al Piano ai sensi dell’art. 14, comma 12, della L.R.12/05.

**ART. 5 – RIDEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD (integrazione/modifica dell’art. 5 della Convenzione 2018)**

Le opere di urbanizzazione confermate a carico di NAU S.p.A. saranno attuate in collegamento con i

subcomparti urbanistici come definiti al precedente art. 2.

Con riferimento al grafico tavola D4 che si allega al presente alla lettera **O**), si individuano i seguenti collegamenti funzionali:

1. colore rosa fucsia - subcomparti A, B e C (ex subcomparto E) – opera B4, strada di lottizzazione lato est. Qualora dovessero attivarsi per primi i lavori di cui al subcomparto I verrà garantita la funzionalità/accessibilità di quest'ultimo mediante la realizzazione di parte della strada di accesso.

Attiene alla attivazione dei subcomparti A, B, C anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita individuate con il colore rosa tratteggiato e con le lettere A4-A, A4-B, A4-C.

2. Colore giallo - subcomparto D (ex parte del subcomparto E) – opera B4a, tratto di strada interna lato est. Qualora alla attivazione del subcomparto D non fossero realizzate l'opera B7 o l'opera B4 dovrà essere garantita la funzionalità/accessibilità al citato sub comparto D mediante la realizzazione di parte della strada di accesso (opera B7).

Attiene alla attivazione del subcomparto D anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita individuate con il colore giallo tratteggiato e con le lettere A4 – D.

3. Colore arancio - Subcomparto E ( prima inesistente ) – opera B7, strada zona nord parco. Qualora alla attivazione del subcomparto E non fosse realizzata l'opera B6 dovrà essere garantita la funzionalità/accessibilità al citato sub comparto E mediante la realizzazione di parte della strada di accesso (opera B6).

Attiene alla attivazione del subcomparto E anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita individuate con il colore arancio tratteggiato e con le lettere A4 – E.

4. Colore viola - subcomparto F (ex subcomparto D) – opera B5, rotatoria via san Giovanni Bosco/via Piemonte e B6, strada interna via San Giovanni Bosco lato est.

Attiene alla attivazione del subcomparto F anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita individuate con il colore viola tratteggiato e con le lettere A4 – F.

5. Colore azzurro - subcomparto G (ex subcomparto B) – opera D1, ampliamento definitivo parco fronte Casere.

La concreta ripartizione - nel rispetto di quanto sopra - e imputazione ai sub comparti delle opere e dei relativi scomparti, anche in rapporto al costo ed all'esecuzione degli interventi non frazionabili, sarà determinata in sede di definizione delle singole convenzioni accessive nonché dei singoli permessi di costruire relativi alle unità di intervento dei sub comparti.

Tali convenzioni potranno disciplinare anche l'attuazione su sub comparti diversi da quelli per cui è in corso la richiesta del Permesso di Costruire e/o la correlazione di opere private a servizio di più unità di intervento (ad es. cabine, impianti tecnologici, ecc).

La verifica degli standard deve essere applicata sull'intero comparto, ossia le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate anche in subcomparti diversi da quelle di cui sono standard purché per ogni richiesta di permesso di costruire sia fornita evidenza del rispetto generale dei parametri urbanistici.

Al verificarsi, in sede dell'ultima convenzione accessiva utile, del mancato reperimento di aree a standard stante l'esaurimento, con precedenti atti, della dotazione già prevista nel Piano Attuativo, il proponente potrà ricorrere alla monetizzazione dello standard dovuto quantificandolo in funzione della slp effettivamente realizzata.

Nelle convenzioni accessive e nei collegati permessi di costruire saranno fissati i termini necessari per ottenere il rilascio dell'agibilità delle singole unità di intervento costituenti i sub comparti.

Il programma di attuazione delle opere di urbanizzazione residue potrà essere maggiormente dettagliato, rispetto alle previsioni qui contenute, nell'articolazione delle convenzioni accessive che saranno sottoscritte di volta in volta all'attuazione delle unità di intervento.

## **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (integrazione/modifica dell'art. 6 della Convenzione 2018)**

### Generalità

Per quanto di competenza, NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa s'impegnano a realizzare, come del resto stanno già realizzando, le opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

Il valore complessivo delle opere sull'intero comparto è stimato in € 2.325.019,18 (duemilioneitrecentoventicinquemiladiciannove virgola diciotto), di cui ammesse allo scomputo € 2.214.671,97 (duemilioneiduecentoquattordicimilaseicentosestantuno virgola novantasette).

Si dà atto che sono state realizzate le seguenti opere:

Colore giallo, opere di urbanizzazione primaria – B1, B2

per un importo di € 1.147.820,07 (unmilionecentoquarantasettemilaottocentoventi virgola zero sette) di cui scomputabili € 1.037.472,86 (unmilionetrentasettemilaquattrocentosettantadue virgola ottantasei).

Restano da realizzare le opere di seguito indicate per un importo di € 1.177.199,11 di cui ammesse allo scomputo € 1.177.199,11 (unmilionecentosettantasettemilacentonovantanove virgola undici).

Tali opere sono evidenziate con appositi lettera, numero e colore giallo nella tav. D2 – Regime delle opere che si allega al presente alla lettera P)

B4 – strada di lottizzazione lato est

B4a – strada di lottizzazione lato est

B5 – rotatoria Via san Giovanni Bosco/Via Piemonte

B6 – strada interna, Via San Giovanni Bosco

B7 – strada zona nord parco

Il tutto come da progetto definitivo agli atti ad eccezione dell'intervento B4a per il quale è disponibile lo studio di fattibilità.

I contenuti dei progetti esecutivi, la modalità di selezione dell'esecutore delle opere, l'esecuzione delle opere e dei collaudi, per tutte le opere variate rispetto alla Convenzione 2015 e alla Convenzione 2018, avverranno secondo le modalità previste dalla normativa vigente al momento dell'approvazione dei progetti esecutivi.

I relativi costi sono a carico di NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa.

#### Progetti, lavoro, collaudo

Si confermano le previsioni dell'art 8.3 della convenzione 2015 per quanto applicabili

#### Modalità finanziarie

Come previsto dalla Convenzione 2015 e dalla Convenzione 2018;

#### Scadenze

I termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione residue, fermi i termini fissati con la presente convenzione, saranno inseriti all'interno delle convenzioni accessive che di volta in volta si sottoscriveranno per i diversi sub comparti.

Si rinvia in ogni caso al successivo art. 9 – cronoprogramma degli interventi.

#### 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, come sopra individuato, verrà applicata una penale pari a 0,25‰ (zero virgola venticinque per mille) dell'importo complessivo delle opere per ciascun subcomparto.

Vigono in ogni caso le disposizioni previste dalla Convenzione 2015 e dalla Convenzione 2018 relativamente alle penali.

### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (integrazione/modifica dell'art. 7 della Convenzione 2018)**

#### Generalità

NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

Il valore complessivo delle opere sull'intero comparto è stimato in € 3.167.195,18 (tremlionicesantasettemilacentonovantacinque virgola diciotto) di cui ammesse allo scomputo € 2.759.035,89 (duemilioneisettecentocinquantanovemilatrentacinque virgola ottantanove).

Si dà atto che, con riferimento all'allegato grafico tavola D2, ad oggi sono state realizzate le seguenti opere:

colore azzurro, opere di urbanizzazione secondaria - A1 e A2, per un importo di € 1.258.634,16 (unmilione duecentocinquantomilaseicentotrentaquattro virgola sedici) di cui scomputabili € 850.474,87 (ottocentocinquantamilaquattrocentosettantaquattro virgola ottantasette).

Restano da realizzare le opere di seguito specificate per un importo di € 793.000,00 (settecentonovantatremila virgola zero zero) di cui ammesse allo scampo € 793.000,00 (settecentonovantatremila virgola zero zero).

Tali opere sono evidenziate con apposita lettera, numero e colore azzurro nell'allegata tav. D2 – Regime delle opere:

D1- Ampliamento definitivo parco fronte ex Casere

Il tutto come da studio di fattibilità agli atti.

Con riferimento alla Convenzione 2018 sono in corso di realizzazione le opere di cui alle lettere:

A3 - Realizzazione parco della convenzione 2018, secondo quanto approvato con D.G.C. n. 224 del 17/04/2019, per un importo scomputabile di € 1.115.561,02 (unmilione centoquindici milacinquecentosessantuno virgola zero due) di cui € 249.423,57 (duecentoquarantanovemilaquattrocentoventitré virgola cinquantasette) per opere transitorie.

Con riferimento alla allegata tavola D4 il proponente si impegna alla realizzazione su aree asservite all'uso pubblico identificate con le lettere A4 -A , A4 -B, A4 - C , A4 -D, A4 -E, A4-F opere di sistemazione a verde delle scarpate secondo un progetto esecutivo che verrà presentato unitamente alle convenzioni accessive di sviluppo dei singoli sub comparti a cui le aree asservite afferiscono.

I contenuti dei progetti esecutivi, la modalità di selezione dell'esecutore delle opere, l'esecuzione delle opere e dei collaudi, per le tutte le opere variate rispetto alla Convenzione 2015 ed alla Convenzione 2018, avverranno secondo le modalità previste dalla normativa vigente al momento dell'approvazione dei progetti esecutivi.

I relativi costi sono a carico di NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa.

#### Opere in fase transitoria

Al fine di poter garantire l'utilizzo del parco e i collegamenti al quartiere Don Bosco, NAU S.p.A si impegna a realizzare, in anticipazione rispetto alle opere di urbanizzazione relative ai singoli sub comparti, interventi transitori come identificati nella tavola "Opere provvisorie del Parco" che si allega al presente alla lettera **Q**) e di seguito elencate:

- Opera provvisoria su area D1

- Opera provvisoria collegamento Via Ischia e conseguente sistemazione su area extra comparto.

Tali opere, realizzate entrambe parte su area in cessione e parte su area asservita costituiscono il collegamento tra il parco pubblico e il quartiere circostante nelle more del completamento di tutti i subcomparti e saranno a carattere provvisorio.

La realizzazione dei percorsi provvisori avverrà secondo progetto di fattibilità agli atti degli uffici.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato contestualmente alla stipulazione del presente atto ed i lavori dovranno concludersi entro sei mesi dalla data di stipulazione.

Il costo di realizzazione di tali percorsi pedonali è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

#### Modalità finanziarie

Come previsto dalla Convenzione 2015 e 2018.

#### Scadenze

I termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione residue, fermi i termini fissati con la presente convenzione, saranno inseriti all'interno delle convenzioni accessive che di volta in volta si sottoscriveranno per i diversi sub comparti.

Si rinvia in ogni caso al successivo art. 9 – cronoprogramma degli interventi.

#### 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, come sopra individuato, verrà applicata una penale pari a 0,25‰ (zero virgola venticinque per mille) dell'importo complessivo delle opere per ciascun sub comparto.

Vigono in ogni caso le disposizioni previste dalla convenzione 2015 e 2018 relativamente alle penali.

**ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA EXTRA COMPARTO E STANDARD DI QUALITA' (integrazione dell'art. 8 della Convenzione 2018)**

NAU S.p.A. si è impegnata a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al punto della Convenzione 2018.

Con riferimento all'allegato grafico tavola D2, si dà atto che ad oggi sono state realizzate le seguenti opere:

colore verde, opere di urbanizzazione secondaria extra comparto - C5, C7, C8

Tali opere sono già state ultimate come da collaudo agli atti per un importo di € 1.678.147,43 (unmilione seicentototomilacentoquarantasette virgola quarantatre) di cui ammesse allo scomputo € 1.678.147,43 (unmilione seicentototomilacentoquarantasette virgola quarantatre).

Qualora a seguito della ultimazione delle opere di cui al punto A3 della Convenzione 2018 emergessero risparmi di spesa gli stessi saranno impiegati per opere di sistemazione di area limitrofa al comparto (tav. D4 A3 extra comparto) che verrà messa a disposizione dal Comune entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione.

**ART. 8 BIS – OPERE PROVVISORIE**

Con riferimento alla allegata tavola "Opere provvisorie del Parco" si dà atto che NAU S.p.A ha realizzato provvisoriamente un percorso di collegamento tra il parco pubblico e Via Don Bosco/ Via Toscana su area privata messa a disposizione dallo stesso, il cui costo non viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

Tale percorso verrà rimosso al momento della realizzazione del sub comparto D e quindi al momento della realizzazione dei percorsi definitivi.

NAU S.p.A si impegna alla manutenzione degli spazi verdi secondo le prescrizioni di cui al successivo art 10 "prescrizioni particolari".

**ART. 9 – CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI (integrazione/modifica dell'art. 9 della Convenzione 2018)**

Data la dimensione complessiva dell'intervento, il piano attuativo sarà attuato per fasi denominate fasi/variante 2019, interessanti distinti ambiti denominati "sub comparti" così come individuati nella "Planimetria lotti/aree asservite correlate" indicati nell'elaborato "D4" allegato; ciascun sub comparto sarà comprensivo di edificazioni private e opere di urbanizzazione di competenza.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra, ripartite per i vari sub comparti, dovranno essere realizzate preventivamente o, comunque, contemporaneamente agli interventi edilizi compresi nel medesimo sub comparto, secondo il seguente cronoprogramma e ulteriormente puntualizzato nelle diverse convenzioni accessive proprie dei sub comparti.

Con riferimento alla allegata tavola D3 e alla tavola D5 che si allega al presente alla lettera R), per ogni sub comparto si definiscono le seguenti scadenze inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

sub comparto A, sub comparto B, sub comparto C – le opere di cui alla precedente lettera B4 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione. Qualora dovessero attivarsi per primi i lavori di cui al sub comparto I verrà garantita la funzionalità/accessibilità di quest'ultimo mediante la realizzazione di parte della strada di accesso.

sub comparto CC – le opere afferenti al sub comparto (A1, A2, A3, B1, B2, B3) sono già ultimate

sub comparto D – le opere di cui alla lettera B4a dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione. Qualora alla attivazione del sub comparto D non fosse realizzata l'opera B7 dovrà essere garantita la funzionalità /

accessibilità al citato sub comparto D mediante la realizzazione di parte della strada di accesso (opera B7)

sub comparto E - le opere di cui alla lettera B7 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione. Qualora alla attivazione del sub comparto E non fosse realizzata l'opera B6 dovrà essere garantita la funzionalità/accessibilità al citato sub comparto E mediante la realizzazione di parte della strada di accesso (opera B6).

sub comparto F - le opere di cui alla lettera B5 e B6 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro il termine di validità della presente convenzione.

sub comparto G - le opere di cui alla lettera D1 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e terminate entro 7 (sette) anni dalla stipula della convenzione 2018

sub comparto H - non ci sono opere di urbanizzazione afferenti

sub comparto I - non ci sono opere di urbanizzazione afferenti

sub comparto J - non ci sono opere di urbanizzazione afferenti

sub comparto ex Casere - non ci sono opere di urbanizzazione afferenti

Il presente articolo sostituisce ogni diversa pattuizione contenuta in tema di scadenze nelle convenzioni precedenti.

#### **ART. 10 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI (ARTICOLO DI NUOVO INSERIMENTO)**

10.1 - L'obiettivo delle presenti prescrizioni è quello di definire omogeneità ed integrazione delle componenti edificate rispetto agli spazi aperti e dei percorsi dell'intervento in oggetto.

I vincoli riguardano le modalità di configurazione dell'intervento dal punto di vista planimetrico ed altimetrico e materico sia in merito all'edificato sia agli spazi aperti.

Si individuano due ambiti di riferimento.

A - Il primo si affaccia su Via Dalmazia ed è relativo al riconoscimento dell'edificio denominato come "Casere" (ex magazzini del formaggio) quale edificio soggetto a vincolo monumentale da conservare ma anche da valorizzare.

La nuova edificazione si colloca ai lati di questo con una prescrizione indicata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Brescia che stabilisce che i due interventi posti a nord ed a sud delle "Casere" debbano essere della medesima - o comunque non superiore - altezza al colmo delle "Casere" stesse ed essere da questa equidistanti, così come rappresentato dagli elaborati costituenti il Piano Attuativo.

Il vincolo di altezza riguarda inoltre anche il fabbricato retrostante alle ex Casere (lotto F) eccezion fatta per il corpo a torre posto nella parte sud del lotto.

Il corpo all'incrocio con Via Don Bosco avrà un impianto tale da seguire la direzione delle strade Dalmazia - Don Bosco con una minima distanza dalla pista ciclopedonale (5 m)

Il corpo a sud sarà perpendicolare alla Via Dalmazia ed allineato come il corpo a nord alle "ex Casere" sul lato est definendo in questo modo lo spazio pavimentato e costruito verso il parco.

Questi elementi stabiliscono le "regole" per inscrivere gli edifici.

Gli edifici dei comparti H e G dovranno risultare arretrati su via Dalmazia rispetto al filo della facciata delle ex Casere come rappresentato negli elaborati costituenti il PA. Per i medesimi edifici si prescrive un'altezza massima non superiore a quella dell'edificio ex Casere.

I proponenti gli interventi ricompresi nei sub comparti Lotto H, Lotto ex Casere, Lotto G, con l'obiettivo di creare uno spazio aperto omogeneo che incornici l'edificio vincolato ai sensi del D.lvo 42/20014, in sede di progettazione degli spazi aperti (lati nord e sud delle ex Casere) dovranno garantire fruibilità degli spazi, uniformità nei materiali per le pavimentazioni e nella scelta degli eventuali arredi e corpi illuminanti.

L'ampiezza degli spazi pavimentati di cui sopra, al fine di garantire equidistanza tra le ex Casere e i nuovi edifici ricadenti nei Lotti H e G dovrà essere di circa 32 (trentadue) metri o comunque omogenea nei due comparti in modo da garantire simmetria nella profondità degli spazi aperti.

Gli edifici saranno caratterizzati da piani terra il più possibile vetrati, con le elevazioni realizzate secondo finiture e cromie in armonia con quelle delle "Casere".

B - Il secondo ambito di intervento è relativo alla parte posta ad est del nuovo parco conformato in relazione ai futuri lotti di intervento con destinazione abitativa.

Si individuano a partire da Sud verso Via Salgari 5 (cinque) lotti di intervento.

La matrice che definisce il lotto di competenza privata è quella del "terrapieno" quale impronta a terra del suolo estrusa come definita negli allegati costituenti il Piano Attuativo.

Rispetto agli elaborati del Piano Attuativo saranno considerate tollerabili variazioni alle quote di imposta degli edifici nei singoli sub compartimenti, con relativa ridefinizione della pendenza del piano inclinato e tenuta ferma la quota del parco, soltanto nell'ordine di cm. 80 (ottanta) in aumento.

I terrapieni hanno una pendenza variabile e contengono un piano di autorimesse che sarà coperto da un nuovo suolo trattato a giardino e pavimentazioni e costituirà la pertinenza specifica di spazio aperto per i diversi ambiti residenziali. La divisione avverrà con siepi e rete integrata nelle stesse.

Eccezione ai terrapieni è il primo edificio su Via Salgari che si riferisce alla piccola piazza che si trova a lato della Via Salgari stessa e che non ha terrapieni. Questo edificio potrà avere una parte in piastra con altezza massima 4 (quattro) piani che occupi il perimetro possibile del lotto ed una alta con altezza massima 10 (dieci) piani (per coerenza con gli altri edifici residenziali sui terrapieni alti al massimo 9 - nove - piani).

Questo edificio costituisce un piccolo landmark che identifica l'area verso la strada. La parte alta dovrà essere verso ovest seguendo la regola definita anche per gli edifici sugli altri lotti residenziali posti su terrapieno per cui si contrappone una parte bassa di 4 (quattro) piani posta sul perimetro dei lotti (spessore corpo di fabbrica 13-16 metri) mentre nelle parti terminali sono richiesti edifici alti 9 (nove) piani sulle estremità verso il parco (ovest).

I lotti residenziali denominati A, B, C, D, E, F devono essere caratterizzati oltre che da altezze omogenee dall'armonizzazione del materiale di finitura con cromie omogenee tra loro e, almeno per i corpi bassi, dovranno essere previsti, per quanto possibile, tetti verdi.

La disposizione dei corpi edilizi occuperà massimo due dei tre lati del lotto definito al fine di evitare affacci di prossimità e favorire la relazione con il parco degli affacci.

I parcheggi a raso dovranno essere in green block ed i percorsi in materiali coerenti con quelli adottati nel parco. Stessa omogeneità è da porsi per i corpi illuminanti degli spazi pubblici.

10.2 - NAU S.p.A. si impegna per sé e per i suoi aventi causa alla manutenzione degli spazi verdi lungo il percorso provvisorio di cui al precedente art 7bis.1 e all'interno dei sedimi non ancora realizzati secondo una previsione di un numero di almeno 8 (otto) sfalci del manto erboso all'anno da comunicarsi al Settore Verde, Parchi e Reticolo Idrico del Comune di Brescia.

**Art. 11 – RIMBORSO SPESE (integrazione/modifica dell'art. 14 della Convenzione 2015 e dell'art. 12 della Convenzione 2018)**

NAU S.p.A. verserà, quale rimborso spese a favore del Comune di Brescia, una somma pari all'1% (uno per cento) dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12 gennaio 2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà versata in più rate proporzionali alle opere di urbanizzazione ancora da attuare.

Il momento di pagamento di ogni rata sarà coincidente col verbale di inizio lavori di ogni opera di urbanizzazione precedentemente approvata.

Ad oggi l'importo complessivo è di € 38.928,44 (trentottomilanovecentoventotto virgola quarantaquattro) e riguarda le opere B1, B2, A2, C5, C7 e A3; di queste NAU S.p.A. ha già versato € 27.772,83 (ventisettemilasettecentosettantadue virgola ottantatre) e ha versato la somma residua, pari a € 11.155,61 (undicimilacentocinquantacinque virgola sessantuno) prima della stipula del presente atto.

**Art. 12 – PROGETTI EDILIZI (integrazione/modifica dell'art. 13 della Convenzione 2018)**

Le domande di permesso di costruire o dei titoli edilizi previsti dovranno essere presentate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione della presente variante al PII.

NAU S.p.A. e/o i suoi aventi causa si obbligano ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente convenzione e, comunque, ai progetti di volta in volta approvati dall'Amministrazione comunale.

In considerazione della particolare complessità e dimensioni dell'intervento, NAU S.p.A. e/o suoi aventi causa si impegna a presentare, per i singoli subcomparti, prima dell'ottenimento dei relativi atti abilitativi di ciascuna unità minima di intervento, un progetto planivolumetrico di dettaglio.

Nel caso di attuazione di una unità di intervento contenuta nei sub compartimenti H, G ed ex Casere in variante rispetto allo schema relativo alla presente convenzione, l'impostazione planivolumetrica dovrà essere complessiva per i tre sub compartimenti come meglio specificato nel precedente articolo 10 "Prescrizioni particolari".

Tali progetti saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile del procedimento che, effettuata l'opportuna istruttoria, non potrà irragionevolmente negare il proprio parere positivo e sottoporre quindi all'approvazione del competente organo comunale (Giunta o, laddove la variante dovesse richiederlo, Consiglio comunale).

**Art. 13 – GARANZIE (integrazione/modifica dell'art. 18 della Convenzione 2015 e dell'art. 14 della Convenzione 2018)**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard di qualità descritte ai precedenti articoli, NAU S.p.A. ha già presentato le garanzie di legge per le opere previste per il SUB COMPARTO A (fase 1).

NAU S.p.A. si impegna, inoltre, a prestare garanzia mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge), secondo le seguenti modalità e fatto salvo l'esatta determinazione dell'importo delle opere sulla base del progetto esecutivo:

Euro 951.600,00 (novecentocinquantunomilaseicento virgola zero zero) a garanzia dell'opera D1, secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto G e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti nel sub comparto;

Euro 470.759,46 (quattrocentosettantamilasettecentocinquantanove virgola quarantasei) a garanzia delle opere B5 e B6, secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto F e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto;

Euro 327.990,70 (trecentoventisettemilanovecentonovanta virgola settanta) a garanzia delle opere B4, secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva dei sub compartimenti A, B e C e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto.

Euro 174.450,24 (centosettantaquattromilaquattrocentocinquanta virgola ventiquattro) a garanzia delle opere B4A secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto D e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto.

Euro 439.438,54 (quattrocentotrentanovemilaquattrocentotrentotto virgola cinquantaquattro) a garanzia delle opere B7 secondo le tempistiche stabilite nella convenzione accessiva del sub comparto E e, comunque, prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto.

La garanzia di ogni singola opera di urbanizzazione potrà essere svincolata a seguito dell'approvazione dei relativi atti di collaudo anche parziali e in tal caso proporzionalmente all'entità dei lavori eseguiti.

Prima del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà altresì essere presentata garanzia fideiussoria relativa alle opere di urbanizzazione su aree asservite ad uso pubblico di competenza del subcomparto di riferimento. L'entità di tali garanzie dovrà essere pari ai costi di realizzazione delle opere come risulteranno dai progetti esecutivi aumentate del 20% (venti per cento).

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, NAU S.p.A. autorizza a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

**Art. 14 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E AGGIORNAMENTO DEI TERMINI**

Le parti si danno atto che per effetto delle previsioni introdotte con la presente Variante si rende necessaria una estensione del termine di validità del PII e della convenzione che viene, pertanto, fissato in 10 (dieci) anni dall'approvazione della presente variante.

**Art. 15 – ALTRI OBBLIGHI E CLAUSOLE**

Tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione 2010, dalla Convenzione Variante 2014, dalla Convenzione 2015 dalla Convenzione 2018, per quanto applicabili, e dalla presente convenzione saranno trasferiti integralmente in capo ad eventuali successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, anche particolare, per quanto di competenza, dei proponenti che stipulano la presente convenzione.

**Art. 16 – ALIENAZIONE AREE (sostituisce l'art 21 della Convenzione 2015)**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti da NAU S.p.A con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.15.

NAU S.p.A. 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 da NAU S.p.A non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

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

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

**Art. 17 – SPESE**

Le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia sono a carico di NAU S.p.A.

Saranno altresì a carico di NAU S.p.A. e di Immobiliare Turchese S.r.l., ognuno per quanto di propria competenza, le spese relative ai successivi atti di convenzione accessive, di cessione delle aree e di costituzione di servitù di uso pubblico, ivi comprese le spese di frazionamento degli immobili cedenti.

**Art. 18 – RELAZIONE CON LA CONVENZIONE ORIGINARIA**

La presente convenzione modifica, integra e sostituisce gli articoli delle convenzioni stipulate in data 10 dicembre 2010 n. 91053/28872 rep. a mio rogito, in data 24 marzo n. 97837/32845 rep. a mio rogito, in data 20 luglio 2015 rep. n. 100309 e racc. n. 34170 a mio rogito, in data 19/07/2018 rep n. 105927 e racc n. 37290 a mio rogito e in data 31 ottobre 2018 rep. n. 106256 e racc. n. 37511 a mio rogito, retro citate come da previsioni sopra riportate.

Per quanto non espressamente sostituito o integrato dalla presente convenzione, valgono le disposizioni delle predette convenzioni.

Omessa la lettura degli allegati per dispensa dei comparenti.

Da me letto alle parti.

Scritto da me e da persona di mia fiducia per  
pagine su  
fogli.

Sottoscritto alle ore