

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 106 - 20.2.2018

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Approvazione atto d'obbligo modificativo/integrativo dell'atto del 13.6.2017 n. 103965/36213 notaio Calini relativo alla ristrutturazione del complesso produttivo esistente (ex Fomb) sito in via Canovetti di proprietà Ori Martin SpA. Approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e il progetto esecutivo delle opere di mitigazione ambientale nord.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con propria deliberazione in data 30.12.2016 n. 834/19719 P.G. è stato approvato un accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin SpA di via Canovetti riguardante la verifica dello stato di attuazione dell'atto di indirizzo di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 60 dell'8.4.2013 e gli adeguamenti ed i nuovi contenuti per il raggiungimento degli obiettivi condivisi prefigurandone le modalità ed i tempi di attuazione;
- che gli impegni riguardanti la viabilità, i parcheggi e le opere di mitigazione ambientale descritti nell'accordo costituiscono i contenuti necessari del piano attuativo in variante al PGT di futura presentazione, e che nelle more della presentazione del piano attuativo in variante al PGT parte degli impegni sono previsti nell'atto unilaterale d'obbligo, parte integrante del permesso di costruire richiesto il 30.6.2016 P.G. n. 102933 (ex Fomb ora permesso di costruire convenzionato);
- che con propria deliberazione in data 5.4.2017 n. 172/63257 P.G. è stato approvato l'atto d'obbligo relativo alla ristrutturazione del complesso produttivo esistente (ex Fomb) sito in via Canovetti di proprietà Ori Martin SpA e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'atto stesso;

- che in data 13.6.2017 n. 103965 rep. e n. 36213 racc. notaio Calini è stato stipulato l'atto che prevede, tra l'altro:
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, il cui costo pari a € 280.639,55 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione primaria del permesso di costruire;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per un valore pari a € 256.151,46, di cui l'importo pari a € 249.598,98 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione secondaria del permesso di costruire;
 - l'impegno alla presentazione dei progetti di fattibilità riguardanti interventi di mitigazione ambientale nelle aree a nord e a sud dello stabilimento e le tempistiche per la loro realizzazione;
 - la cessione dell'area di mq. 8010 interessata dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione secondaria (pista ciclabile in via Montenevoso);
- che successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, parte delle quali in corso, si è ritenuto necessario apportare alcune modifiche al progetto esecutivo stesso, consistenti nella realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e la sostituzione dell'opera di urbanizzazione secondaria riguardante l'ampliamento del parcheggio in via Salvadego;
- che è stato presentato, altresì, il progetto esecutivo delle opere di mitigazione ambientale a nord come previsto all'art. 3.2 dell'atto notaio Calini, comprendente le aree tra via delle Gabbiane, via del Gallo e via Montenevoso che interessa aree in parte di proprietà della Ori Martin spa che saranno cedute al Comune di Brescia;
- che si rende, pertanto, necessario modificare e integrare l'atto 13.6.2017 n. 103965 rep. e n. 36213 racc. notaio Calini;

Visto l'atto d'obbligo modificativo/integrativo completo delle tavole A1, A2 e B, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria pari all'importo complessivo di € 400.822,82 (comprensivo del costo dell'opera prevista nel precedente atto), riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione primaria del permesso di costruire;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (con sostituzione di un'opera prevista nel precedente atto - parcheggi di via Salvadego - con un'altra opera

- parcheggi in via Montenevoso e via Lussinpiccolo - per un valore pari a € 232.132,60, di cui l'importo pari a € 225.580,12 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione secondaria del permesso di costruire;
- la realizzazione di un'opera di urbanizzazione secondaria riguardante il nuovo collegamento ciclabile fra via Razziche e via Locchi il cui costo, comprensivo del contributo, fino ad un massimo di € 30.000,00 per l'acquisizione di aree di proprietà di terzi, è stimato in € 55.000,00 (salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere), riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione secondaria del permesso di costruire;
- la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale a nord dello stabilimento Ori Martin spa il cui costo è di € 270.000,00, non riconosciuto a scomputo;
- l'impegno della Società a presentare il progetto esecutivo delle opere di mitigazione ambientale a sud, tra lo stabilimento e via Razziche, entro il 31.12.2018 e ad eseguire le opere entro il 30.6.2019;
- la cessione al Comune di ulteriori aree della superficie di mq. 32,30 e di mq. 32.250 per un valore complessivo di € 74.573,73;
- l'impegno del Comune a mantenere una destinazione urbanistica della suddetta area di mq. 32.250 da cui derivi la non edificabilità della stessa;
- l'impegno della Società alla manutenzione dell'area verde per un periodo di 10 anni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo delle opere, versando un contributo annuo pari a € 20.000,00;
- l'impegno della Società a finanziare un concorso di idee per la riqualificazione delle aree centrali del quartiere di San Bartolomeo (via del Gallo e limitrofe) rivolto ai giovani progettisti mediante un contributo fino ad € 5.000,00;
- la realizzazione di indagini ambientali da effettuare sulle aree da cedere al Comune;
- la presentazione di garanzie fideiussorie come previsto all'art. 9bis dell'atto d'obbligo;

Preso atto che le opere da realizzare previste nell'atto 13.6.2017 notaio Calini e nell'atto modificativo/integrativo allegato al presente provvedimento sono così riassunte:

	ATTO NOTAI- CAI- NI	MODIFICHE /INTEGRAZIONI	ATTO TI- VO/INTEGRATIVO	Riconosciuto a scomputo
oo.uu. pri- maria	280.639,55	+ 79.766,27 + 40.417,00	400.822,82	400.822,82
oo.uu. secondaria	256.151,46	- 58.450,94 + 34.432,08	287.132,60	280.580,12

		+ 55.000,00		
Opere mitigazione nord		270.000,00	270.000,00	

Precisato:

- che il valore delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria realizzate in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire P.G. n. 102933/2016, potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dovuti a seguito di successivi futuri interventi edilizi previsti sull'area produttiva;
- che le richieste di autorizzazione dei suddetti interventi edilizi dovranno essere presentate entro sette anni dalla stipula dell'atto d'obbligo e qualora ciò non avvenisse, ovvero in caso di mancata presentazione delle istanze o nel caso in cui tali istanze non fossero conformi alle normative al tempo vigenti, nulla sarà dovuto da parte del Comune relativamente ai costi sostenuti in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dovuti;
- che l'area che sarà ceduta al Comune costituirà anticipazione dello standard dovuto nell'ambito di futuri piani attuativi e degli standard afferenti i 1700 mq. di slp residenziale da trasferire in altro luogo, qualora i suddetti standard fossero da monetizzare, come previsto dal vigente PGT;

Rilevato che in data 21.11.2017 P.G. n. 200899 sono stati presentati:

- la variante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione riguardante le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria (escluso il collegamento ciclabile fra via Razziche e via Locchi);
- il progetto esecutivo delle opere di mitigazione ambientale in lato nord;
- il verbale di verifica del 16.11.2017 a firma del'ing. Cesare Trebeschi e l'atto di validazione del 20.11.2017 a firma dell'arch. Luigi Buffoli ai sensi dell'art. 26 D.Lgs. 50/2016;

Vista la relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del Responsabile del Servizio Convenzioni Urbanistiche e Parco delle Cave in data 23.1.2018, in atti;

Preso atto che gli importi delle opere di urbanizzazione della variante del progetto esecutivo e del progetto esecutivo delle opere di mitigazione sono pari a:

- € 120.183,27 opere di urbanizzazione primaria, riconosciuto a scomputo dal contributo di urbanizzazione primaria;
- € 34.432,08 opere di urbanizzazione secondaria riconosciuti a scomputo dal contributo di urbanizzazione secondaria;
- € 270.000,00 opere di mitigazione ambientale in lato nord, non a scomputo;

Preso atto che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (del progetto esecutivo approvato e della variante del progetto esecutivo) dovranno essere ultimate entro il 30.3.2018 e quelle di mitigazione ambientale a nord entro il 30.6.2018;

Rilevato che le aree su cui saranno realizzate le opere non sono interessate da vincoli per i beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) e di natura amministrativa;

Preso atto che per la realizzazione delle opere la Società dovrà altresì attenersi a quanto stabilito al punto "Prescrizioni per l'esecuzione dei lavori" della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del 23.1.2018;

Ritenuto, pertanto, di approvare la variante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e il progetto esecutivo delle opere di mitigazione ambientale nord, dando atto che l'approvazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del DPR 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni;

Rilevato che la somma da versare a titolo di rimborso spese, prevista all'art. 6bis dell'atto d'obbligo allegato al presente provvedimento, pari a € 3.661,64 sarà accertata con successivo atto a seguito dell'effettivo versamento della stessa;

Dato atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti positivi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni nella L. 213/2012 in quanto, rispetto alla deliberazione G.C. del 5.4.2017 n. 172, sono previste ulteriori opere di urbanizzazione per € 151.164,41 (compreso contributo per procedura espropriativa) a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione, la realizzazione di opere di mitigazione ambientale per € 270.000,00 non a scomputo, la cessione al Comune di area del valore ai fini inventariali pari a €

74.573,73 e un contributo annuo di € 20.000,00 per la manutenzione dell'area verde per un periodo di 10 anni;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 97/2016 sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 13.2.2018 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 13.2.2018 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per i motivi di cui in premessa, l'atto d'obbligo integrativo/modificativo dell'atto del 13.6.2017 n. 103965 rep. e n. 36213 racc. notaio Calini relativo alla ristrutturazione di un complesso produttivo esistente (ex Fomb) sito in via Canovetti di proprietà Ori Martin SpA completo delle tavole A1, A2 e B, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- b) di approvare, per i motivi di cui in premessa, la variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e il progetto esecutivo delle opere di mitigazione ambientale nord previste nell'atto di cui al punto precedente, costituiti dalla seguente documentazione:
 - A) variante esecutiva - opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - Relazione generale;
 - Disegno n. 18230 del 25.09.2017 Rev. 00 - Tavola QU 8 - 1:1000;
 - Disegno n. 18231 del 25.09.2017 Rev. 00 - Tavola QU 7 - 1:2000;
 - Disegno n. 18232 del 25.09.2017 Rev. 00 - Nuova Rotatoria, Tav. - 1 - varie;
 - Disegno n. 18233 del 25.09.2017 Rev. 00 - Nuova

- Rotatoria, Tav. - 2 - varie;
- Disegno n. 18234 del 25.09.2017 Rev. 00 - Nuova Rotatoria, Tav. - 3 - 1:200;
- Disegno n. 18235 del 25.09.2017 Rev. 00 - Nuova Rotatoria, Tav. - 4 - 1:20;
- Computo metrico estimativo - Nuova Rotatoria;
- Disegno n. 18236 del 25.09.2017 Rev. 00 - Nuovi Parcheggi, Tav. - 1 - 1:200;
- Disegno n. 18237 del 25.09.2017 Rev. 00 - Nuovi Parcheggi, Tav. - 2 - 1:200;
- Computo metrico estimativo - Nuovi Parcheggi;
- Piano di sicurezza e coordinamento in Variante;
- Disegno n. 18098 dell'11.11.2017 Rev. 00 -Tavola PSC 12 - 1:500;
- Disegno n. 18099 dell'11.11.2017 Rev. 00 -Tavola PSC 13 - 1:200;
- Disegno n. 18100 dell'11.11.2017 Rev. 00 -Tavola PSC 14 - 1:500;
- Tavole reti e sottoservizi UNARETI esistenti nelle zone di progetto (9 Tavole) 1:1000;
- Tavola di progetto UNARETI nuovo impianto IP per la nuova rotatoria 1:200;
- Fascicolo prescrizioni edili UNARETI per nuovo impianto IP;

B) Interventi di mitigazione ambientale a nord in via del Gallo-via Montenevoso

- Relazione illustrativa;
- Disegno n. 18270 del 20.11.2017 R.00 - Cartografia tecnica 1:2000/1:1000;
- Disegno n. 18271 del 20.11.2017 R.00 - Situazione Attuale: stralcio planimetrico 1:500;
- Disegno n. 18272 del 20.11.2017 R.00 - Progetto: stralcio planimetrico 1:500;
- Disegno n. 18273 del 20.11.2017 R.00 - Progetto: stralcio planimetrico con indicazione essenze arboree 1:500;
- Disegno n. 18274 del 20.11.2017 R.00 - Progetto: stralcio planimetrico con schema tracciamento del verde 1:500;
- Disegno n. 18275 del 20.11.2017 R.00 - Progetto: particolari piazzole, percorsi ed impianto 1:100.

- c) di dare atto che l'approvazione della variante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e il progetto esecutivo delle opere di mitigazione ambientale nord hanno i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del DPR 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;

- d) di definire che gli importi delle opere della variante del progetto esecutivo e del progetto esecutivo delle opere di mitigazione sono pari a:
- € 120.183,27 opere di urbanizzazione primaria, riconosciuto a scomputo dal contributo di urbanizzazione primaria;
 - € 34.432,08 opere di urbanizzazione secondaria riconosciuto a scomputo dal contributo di urbanizzazione secondaria;
 - € 270.000,00 opere di mitigazione ambientale in lato nord, non a scomputo;
- e) di dare atto che la proprietà dovrà attenersi a quanto stabilito al punto "Prescrizioni per l'esecuzione dei lavori" della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del 23.1.2018;
- f) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- g) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- h) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

COMUNE DI BRESCIA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 20.2.2018

N. 106

ATTO D'OBBLIGO MODIFICATIVO/INTEGRATIVO
DELL'ATTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO
PRODUTTIVO ESISTENTE (EX FOMB) SITO IN VIA CANOVETTI DI PRO-
PRIETA' ORI MARTIN SPA STIPULATO IN DATA 13.06.2017 N. 103965
REP. E N. 36213 RACC. NOTAIO CALINI

FRA

PROPRIETA'

ORI MARTIN SPA con sede in Brescia via Canovetti n. 13

E

COMUNE DI BRESCIA

PREMESSO

- che con deliberazione della Giunta comunale in data 30.12.2016 n. 834/19719 P.G. è stato approvato un accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin SpA di via Canovetti riguardante la verifica dello stato di attuazione dell'atto di indirizzo di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 60 dell'8.4.2013 e gli adeguamenti ed i nuovi contenuti per il raggiungimento degli obiettivi condivisi prefigurandone le modalità ed i tempi di attuazione;
- che gli impegni riguardanti la viabilità, i parcheggi e le opere di mitigazione ambientale descritti nell'accordo costituiscono i contenuti necessari del piano attuativo in variante al PGT di futura presentazione, e che nelle more della presentazione del piano attuativo in variante al PGT parte degli impegni sono previsti nell'atto unilaterale d'obbligo, parte integrante del permesso di costruire richiesto il 30.6.2016 P.G. n. 102933 (ex Fomb ora permesso di costruire convenzionato);
- che con deliberazione della Giunta comunale del 5.04.2017 n. 172/63257 P.G. è stato approvato l'atto d'obbligo relativo alla ristrutturazione del complesso produttivo esistente (ex Fomb) sito in via Canovetti di proprietà Ori Martin spa e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'atto stesso;
- che in data 13.06.2017 n. 103965rep. e n. 36213 racc. notaio Calini è stato stipulato l'atto che prevede, tra l'altro:
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il cui costo pari a € 280.639,55 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione primaria del permesso di costruire;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per un valore pari a € 256.151,46 di cui l'importo pari a € 249.598,98 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione secondaria del permesso di costruire;
 - l'impegno alla presentazione dei progetti di fattibilità riguardanti interventi di mitigazione ambientale nelle aree a nord e a sud dello stabilimento e le tempistiche per la loro realizzazione;
 - la cessione dell'area di mq. 8010 interessata dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione secondaria (pista ciclabile in via Montenevoso);

- che successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, parte delle quali in corso, si è ritenuto necessario apportare alcune modifiche al progetto esecutivo consistenti nella realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e la sostituzione dell'opera di urbanizzazione secondaria riguardante l'ampliamento del parcheggio in via Salvadego;
- che è stato presentato il progetto esecutivo delle opere di mitigazione ambientale a nord come previsto all'art. 3.2 dell'atto notaio Calini comprendente le aree tra via delle Gabbiane, via del Gallo e via Montenevoso che interessa aree in parte di proprietà della Ori Martin spa che saranno cedute al Comune di Brescia;
- che si rende necessario modificare e integrare l'atto 13.06.2017 n. 103965 rep. e n. 36213 racc. notaio Calini;
- che il provvedimento inerente il presente atto è stato pubblicato sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso.

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Ori Martin spa, (di seguito denominata Proprietà) e il Comune di Brescia si conviene e si stipula quanto segue sostituendo gli artt. 2 e 3 e integrando gli artt. 4, 5, 6, 9 dell'atto 13.06.2017 n. 103965 rep. e n. 36213 racc. notaio Calini

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare su aree parte di proprietà comunale e parte su aree oggetto di cessione al Comune le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Tav. A1 - Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto:

1. ampliamento di via Canovetti e nuova rotatoria su via Oberdan – colore viola

2. nuova rotatoria tra via Canovetti e via Del Gallo – colore rosa

3. spostamento reti elettriche e Smartcity in via Canovetti – colore rosa

come da progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 172 del 5.04.2017 per le opere di cui al punto 1. e come da progetto esecutivo in variante approvato con deliberazione della Giunta comunale n. del per le opere di cui ai punti 2. e 3.

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

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

Modalità finanziarie

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

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è pari a € 400.822,82 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A così distinto:

€ 280.639,55 per le opere di cui al punto 1.

€ 79.766,27 per le opere di cui al punto 2.

€ 40.417,00 per le opere di cui al punto 3.

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

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico dello stessa Parte Privata.

I costi delle opere realizzate in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire PG 102933/2016, potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti a seguito di successivi futuri interventi edilizi previsti sull'area produttiva. Le richieste di autorizzazione dei suddetti interventi edilizi dovranno essere presentate entro sette anni dalla stipula del presente atto e qualora ciò non avvenisse, ovvero in caso di mancata presentazione delle istanze o nel caso in cui tali istanze non fossero conformi alle normative al tempo vigenti, nulla sarà dovuto da parte del Comune relativamente ai costi sostenuti in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo punto 1. - 2. - 3. dovranno essere realizzate entro il 30.03.2018 salvo cause di forza maggiore.

Se il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25‰ dell'importo delle opere.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

3.1 Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare parte su area di proprietà e parte su area in cessione al Comune, le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale Tav. A1 - Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto:

a – pista ciclopedonale e marciapiede da via Oberdan a via Gabbiane - colore verde

b – pista ciclabile tra via Scuole e via Tirandi - colore verde

c – pista ciclabile in via Montenevoso - colore verde

d –nuovi parcheggi su via Montenevoso e via Lussinpiccolo - colore arancione

e – integrazione segnaletica via Razziche e zona chiesa - colore verde

f – cortina alberata in via Gabbiane- colore verde

come da progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 172 del 5.04.2017 per le opere di cui al punto a,b,c,e,f e come da progetto esecutivo in variante approvato con deliberazione della Giunta comunale n. del per le opere di cui al punto d.

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

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

La Proprietà si impegna inoltre ad eseguire la seguente opera:

g – nuovo collegamento ciclabile fra via Razziche e via Locchi

il cui percorso si svilupperà secondo il tracciato indicato in rosso nella tavola A2 allegata e il cui costo, comprensivo del contributo fino ad un massimo di € 30.000,00 per l'acquisizione delle aree di proprietà di terzi, è stimato in € 55.000,00 (salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere) e riconosciuto a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

La Proprietà si impegna a presentare Il progetto esecutivo delle opere entro 2 mesi dalla data di consegna delle indicazioni progettuali da parte dell'Amministrazione comunale. Le opere di cui al presente punto g dovranno essere realizzate entro 6 mesi dalla data di approvazione del relativo progetto esecutivo esecutivo e comunque entro 3 mesi dalla messa a disposizione dell'area da parte del Comune di Brescia.

Modalità finanziarie

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

Il valore complessivo delle opere di cui ai punti a,b,c,d,e,f è pari a € 232.132,60 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A, mentre il valore complessivo delle opere e del contribu-

to per l'acquisizione dell'area di cui al punto g è pari a € 55.000,00; il valore complessivo ammesso allo scomputo è pari a (€ 225.580,12 + € 55000,00) = € 280.580,12 (salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere di cui al punto g.)

Le opere di cui al punto f non sono riconosciute a scomputo;

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

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico dello stessa Parte Privata.

I costi delle opere realizzate in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire PG 102933/2016, potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti a seguito di successivi futuri interventi edilizi previsti sull'area produttiva. Le richieste di autorizzazione dei suddetti interventi edilizi dovranno essere presentate entro sette anni dalla stipula del presente atto e qualora ciò non avvenisse, ovvero in caso di mancata presentazione di istanze o nel caso in cui tali istanze non fossero conformi alle normative al tempo vigenti, nulla sarà dovuto da parte del Comune relativamente ai costi sostenuti in eccedenza rispetto agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo ai punti a,b,c, d, e,f dovranno essere realizzate entro il 30.03.2018 salvo cause di forza maggiore.

Se il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25‰ dell'importo delle opere.

3.2 Generalità

OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE A NORD

La Proprietà ha presentato in data 21.11.2017 P.G. 200899 il progetto esecutivo degli interventi di mitigazione ambientale sull'area compresa tra lo stabilimento Ori Martin e il quartiere di San Bartolomeo previsti al punto 3) "Accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin spa di via Canovetti".

Le opere indicate con colore azzurro sull'allegata tavola A1 saranno realizzate su area fra via Delle Gabbiane, via Del Gallo e via Montenevoso parte di proprietà comunale e parte su area in cessione al Comune come da successivo art. 4 bis.

Il costo delle opere è pari a € 270.000,00 e non è riconosciuto a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione.

La Proprietà si impegna ad eseguire le opere di mitigazione ambientale a nord entro il 30.06.2018.

OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE A SUD

La Proprietà si impegna a presentare entro il 31.12.2018 il progetto esecutivo relativo agli interventi di mitigazione ambientale e paesistica sull'area a sud tra lo stabilimento Ori Martin e via Razziche previsti al punto 4) "Accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin spa di via Canovetti".

La Proprietà si impegna ad eseguire le opere di mitigazione ambientale a sud entro il 30.06.2019.

ART. 4 bis – CESSIONE AREE

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le seguenti aree

area della superficie di mq. 32,30 interessata da parte delle opere di urbanizzazione primaria individuata con apposito colore blu sull'allegato elaborato grafico tav. B Regime delle Aree che fa parte integrante del presente atto, catastalmente individuata al foglio 30 NCT mapp. 99parte;

area della superficie complessiva di mq 32.250, interessata dalla realizzazione delle opere di mitigazione ambientale a nord di cui al precedente art. 3.2, così come individuate con apposito colore verde sull'allegato elaborato grafico tav. B Regime delle Aree - che fa parte integrante del presente atto, catastalmente individuata come segue: foglio 17 NCT mapp. 219, 221, 132.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente atto, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre trenta giorni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione. La Proprietà per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse

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

Le aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Il Comune di Brescia si impegna a mantenere una destinazione urbanistica da cui derivi la non edificabilità dell'area di mq. 32.250 interessata dalla opere di mitigazione ambientale e a non insediare attività che comportino ulteriori limitazioni all'attività produttiva dello stabilimento. Resta inteso che, in caso di violazione del suddetto patto, il Comune od eventuali terzi aventi causa, dovranno retrocedere alla Ori Martin S.p.a. la proprietà ed il possesso dell'area o della parte di essa avente destinazione diversa da quella di mitigazione ambientale.

La Proprietà si impegna a contribuire alla manutenzione dell'area verde per un periodo di 10 anni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo/regolare esecuzione delle opere versando un contributo annuo pari a € 20.000,00.

L'area oggetto della cessione costituirà, ai sensi dell'”Accordo per lo sviluppo e la riqualificazione delle aree dello stabilimento Ori Martin spa di via Canovetti” approvato con deliberazione G.C. n. 834 del 30.12.2016, anticipazione dello standard dovuto nell'ambito di futuri piani attuativi e degli standard afferenti i 1700 mq. di slp residenziale da trasferire in altro luogo, qualora i suddetti standard fossero da monetizzare, come previsto dal vigente PGT.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 74.573,73 (€ 76.23 + € 74.497,50) è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c - del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

Art. 5 bis - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La Ori Martin S.p.a. concorderà con il Comune le indagini ambientali da effettuarsi, con onere a carico della Società, per la verifica dell'idoneità delle aree di cui all'art.4 bis, comma 2° e comma 3°, alla destinazione d'uso prevista dal progetto. Tali indagini dovranno essere realizzate prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 punto 2 e all'art. 3.2 OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE A NORD e in contraddittorio con l'Amministrazione comunale.

L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione citate.

La Ori Martin S.p.a. si impegna inoltre a finanziare un concorso di idee per la riqualificazione delle aree centrali del quartiere di San Bartolomeo (via Del Gallo e limitrofe) rivolto ai giovani progettisti, mediante un contributo fino all'importo di € 5.000,00;

ART. 6 bis - RIMBORSO SPESE

La Proprietà verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria pari a € 902.955,42 (€ 400.822,82 + € 232.132,60 + 270.000,00).

Tale somma è di € 9.029,55 sulla base dei progetti esecutivi presentati agli atti degli Uffici Comunali.

Poiché con la stipula dell'atto 13.06.2017 n. 103965 rep. e n. 36213 racc. notaio Calini la Proprietà ha versato a titolo di rimborso spese la somma di € 5.367,91, la Proprietà verserà, contestualmente alla stipula del presente atto, la differenza di € 3.661,64

A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 3.1 punto g. sarà versata anche la somma da versare a titolo di rimborso spese per tali opere.

ART. 9 bis - FIDEJUSSIONI

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

- € 480.987,82 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria (art. 2)
- € 344.559,12 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria (art. 3.1)
- € 5.000,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo di cui all'art. 3.1 punto g)
- € 324.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di mitigazione ambientale a nord ;
- € 200.000,00 a garanzia del versamento annuale del contributo per la manutenzione dell'area.

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

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate), dopo la presentazione del progetto esecutivo dell'opera di cui all'art. 3.1. punto g.

La fideiussione prestata a garanzia della manutenzione dell'area in cessione sarà svincolata annualmente per la quota di un decimo fino alla decorrenza finale dei 10 anni garantiti.

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

A seguito della presentazione delle suddette polizze fideiussorie/fideiussioni bancarie saranno restituite le fideiussioni prestate in occasione dell'atto 13.06.2017 n. 103965 rep. e n. 36213 racc notaio Calini (Coface polizza n. 2166974 del 4.05.2017 di € 336.767,46 e polizza n. 2166978 del 4.05.2017 di € 307.381,75.

CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula dell'atto, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (persone fisiche ovvero amministratori e legali rappresentanti delle Società) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-*quater* del Codice Penale.]

SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico della Proprietà.

Per quanto non variato con il presente atto restano in vigore le pattuizioni precedentemente assunte con l'atto in data 13.06.2017 n. 103965 rep. e n. 36213 racc. notaio Calini