

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 501 - 29.8.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Modifica dello schema di convenzione riguardante la variante del piano attuativo di area sita in via Oberdan lato ovest in prossimità di via Reverberi di proprietà Sabim Srl.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che in data 28.3.2011 è stata stipulata la convenzione urbanistica n. 81426 di rep e n. 30480 di racc. notaio Alberto Broli relativa al piano attuativo di area sita in via Oberdan lato ovest in prossimità di via Reverberi di proprietà Sabim srl;
- che con proprie deliberazioni in data 14.12.2015 n. 758 e in data 19.4.2016 n. 208 ha rispettivamente adottato e approvati la variante al piano attuativo e lo schema di modifica della convenzione originaria;
- che l'atto di modifica della convenzione originaria non è ancora stato formalizzato;

Preso atto che lo schema approvato prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria i cui importi, rispettivamente pari a € 261.915,29 e a € 98.525,71, sono riconosciuti a scemputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria/secondaria;
- la cessione alla Società di due aree stradali, di mq. 17 e di mq. 53, attualmente destinate a sede stradale coincidenti con il piazzale Luigi Reverberi;

Considerato:

- che tali aree in cessione fanno parte del demanio comunale e sono destinate alla realizzazione di una cabina elettrica al servizio dell'intera zona ed alla regolazione delle opere di urbanizzazione primaria e il valore è stimato in complessivi € 7.000,00;
- che le aree in cessione comprese quelle oggetto di sde-manializzazione di cui al punto precedente sono previ-

ste dal piano attuativo conforme al PGT quindi già previste in atto fondamentale del Consiglio comunale;

Rilevato che in data 7.2.2017 P.G. n. 22582 è stato presentato il frazionamento catastale delle aree oggetto di cessione che risultano identificate al foglio 64 NCT con i seguenti mappali:

Aree da cedere al Comune di Brescia

- mq. 401 mapp. 170 (già mappale intero);
- mq. 779,15 mapp. 167, 168, 187;

aree da cedere alla Società

- mq. 1070,55 mapp. 183;
- mq. 17 mapp. 181;
- mq. 53 mapp. 182;

Ritenuto di procedere alla sdemanializzazione delle aree identificate al foglio 64 NCT mapp. 181 e 182 dando atto che afferiranno al patrimonio disponibile del Comune;

Rilevato altresì che in data 6.3.02017 prot. n. 39616 è stato consegnato l'aggiornamento del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione completo di verifica e di validazione da cui risulta che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € 261.740,58 e che l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria è pari a € 98.525,71;

Vista la relazione tecnica dell'ufficio del 21.4.2017, in atti;

Visto lo schema di modifica convenzione allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante che varia lo schema approvato relativamente:

- agli aggiornamenti normativi, all'importo delle opere di urbanizzazione primaria a seguito del progetto esecutivo presentato e ai riferimenti catastali delle aree oggetto di cessione;
- all'art. 2, in cui è specificato che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria (€ 261.740,58) è riconosciuto a scomputo fino ad un importo di € 94.007,62 poiché la restante quota corrispondente a € 167.732,96 compensa la cessione delle aree da parte del Comune;
- all'art. 6 - Fideiussioni, in quanto è già stata presentata la fideiussione ad integrazione di quella prestata all'epoca della convenzione originaria ed è stata di conseguenza restituita quella prestata a garanzia di opere non più previste;

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;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 23.8.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento non necessita di ulteriore parere di regolarità contabile rispetto a quello espresso, in fase di adozione, in data 24.11.2015 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria in quanto nulla è variato rispetto a quanto previsto nella sopra citata deliberazione di adozione della variante del piano attuativo;

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 la necessità di intervenire nel più breve tempo possibile alla formalizzazione degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, lo schema di modifica della convenzione approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 208 del 19.4.2016 riguardante la variante del piano attuativo di aree sita in via Oberdan lato ovest in prossimità di via Reverberi di proprietà Sabim srl, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante;
- b) di procedere, per i motivi di cui in premessa, alla sdemanializzazione dei mappali identificati catastalmente al foglio 64 NCT mappali n. 181 e n. 182 dando atto che afferiranno al patrimonio disponibile del Comune;
- c) di dare 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;
- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**COMUNE DI BRESCIA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 29.8.2017**

N. 501

* * * * *

ATTO PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E OBBLIGHI VARI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO DI AREA SITA IN VIA OBERDAN LATO OVEST IN PROSSIMITA' DI VIA REVERBERI DI PROPRIETA' SABIM SRL E COMUNE DI BRESCIA CON CONTESTUALE CESSIONE DI AREE

* * * * *

MODIFICA DELLA CONVENZIONE N. 81426 DI REP. E N. 30480 DI RAC. DEL 28.03.2011 NOTAIO ALBERTO BROLI

* * * * *

MODIFICA DELLO SCHEMA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 208 DEL 19.04.2016

PREMESSO:

- che in data 28.03.2011 è stata stipulata una Convenzione urbanistica n. 81426 di rep e n. 30480 di racc. notaio Alberto Broli per l'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi al planivolumetrico di area sita in via Oberdan lato ovest in prossimità di via Reverberi di proprietà SABIM srl e Comune di Brescia, con contestuale cessione di aree;

- che la suindicata convenzione prevede:

1. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo dall'ammontare del contributo di costruzione per € 178.803,17;
2. la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dall'ammontare del contributo di costruzione per € 90.117,71;
3. il versamento da parte della SABIM srl di un contributo per opere di urbanizzazione straordinarie pari a € 64.109,42;
4. la cessione di aree della superficie catastale di mq. 1.871,00 il cui valore, riconosciuto a scomputo, è pari a € 3.971,07;

- che in data 26.11.2014 la SABIM srl, con sede in Lumezzane via S. Filippo Neri n. 162, ha presentato una variante al Piano Attuativo dell'area di trasformazione AT 15 di via Oberdan, la quale, in conformità dell'art. 63 del PGT vigente, prevede una modifica delle opere di urbanizzazione e dei sedimi edificabili mantenendo la stessa slp e le destinazioni d'uso originariamente previste;

- che le aree interessate dalla variante, censite con i mappali n. 133, 167, 168, 169 e 170 del foglio n. 64 del NCT del Comune di Brescia, non risultano assoggettate ad alcun vincolo e ricadono nella classe di sensibilità paesaggistica 2 bassa;

- che in base al PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 9.02.2016, le aree rientrano tra i Piani attuativi vigenti – art 83 delle NTA;

- che la nuova proposta progettuale, pur mantenendo inalterata la slp e le destinazioni d'uso previste in convenzione, modifica sostanzialmente le opere di urbanizzazione e la collocazione dei sedimi per i nuovi edifici. In particolare, le "Opere di urbanizzazione straordinarie" (spostamento dei sottoservizi stradali) non saranno più realizzate. La variante prevede: il ridisegno dell'intero impianto planimetrico con il mantenimento dell'attuale intersezione tra via G. Oberdan e via L. Reverberi; l'accorpamento dei due sedimi edificabili nella zona a sud dell'esistente piazzale; l'ampliamento del verde di mitigazione tra i nuovi edifici e la via Oberdan;

- che su tale proposta la Commissione per il Paesaggio in data 11.11.2014 ha espresso parere positivo considerando che la diversa soluzione progettuale delle opere di urbanizzazione previste in variante è stata reputata migliorativa rispetto a quanto era indicato nel PA precedentemente approvato;

- che la presente variante al Piano attuativo non modifica i parametri urbanistici fissati dalla predetta convenzione del 2011, inoltre prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e l'acquisizione di aree con conseguente arricchimento del patrimonio comunale.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la SABIM srl e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36 del D leg 50/2016, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dal sopracitato D.P.R. n. 207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria ai sensi dell'art. 54 del D.P.R. n. 207/2010, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e l'alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria, nomina il RUP previsto dall'art. 31 del D leg 50/2016 , il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune.

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del D leg 50/2016 , potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma dell'art. 216, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

1) STANDARD

Le aree a standard urbanistici cedute in aggiunta a quanto previsto dalla Convenzione ammontano a mq 109,29.

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(il presente articolo sostituisce integralmente il corrispondente articolo della convenzione)

3.1)

Il Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere:

1. marciapiedi di via Luigi Reverberi e via Guglielmo Oberdan;
2. prolungamento stradale tra via Luigi Reverberi e via Guglielmo Oberdan;
3. opere straordinarie di spostamento dei sottoservizi (fognatura nere, acqua, gas, energia elettrica) evidenziate con colori indicati sulla allegata Tav. B – Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente variante:
 - grigio – opere da eseguire su aree di proprietà;
 - giallo – opere da eseguire su aree oggetto di cessione;
 - azzurro – opere da eseguire su aree extracomparto.come da progetto esecutivo verificato, agli atti degli Uffici Comunali.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

L'importo delle opere è pari a € 261.740,58 al netto dello sconto del 15% e dell'IVA, e sarà scomputato dal contributo di costruzione relativamente alla quota oneri primari ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR 380/2001 fino ad un importo pari a € 94.007,62.

La restante quota corrispondente ad un importo complessivo di € 167.732,96 compensa la cessione da parte del Comune dell'area di mq. 401 (mapp. 170 del foglio 64 NCT) ceduta con la convenzione 28.03.2011 notaio Broli (€ 160.732,96) e la cessione da parte del Comune dell'area di mq. 70 (mapp. 181 e 182 foglio 64) che sarà ceduta con il presente atto (€ 7.000,00).

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisioni prezzi, perizie suppletive, ecc.).

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Sono pure a carico della Proprietà gli oneri per il picchettamento delle aree ed il relativo frazionamento.

Scadenze

Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla stipula del presente atto e dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della Proprietà.

Il Comune mette a disposizione della Proprietà le aree pubbliche interessate dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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

Penale

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

Regime delle aree

Le aree interessate alle opere di cui al presente punto vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREE".

Regime delle opere

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

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 6 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

4) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(il presente articolo sostituisce integralmente il corrispondente articolo della convenzione)

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere:

1. parcheggio lungo la nuova strada di lottizzazione;
2. parcheggio extracomparto;
3. pista ciclopedonale;
4. pista ciclopedonale extracomparto;
5. verde e verde extracomparto

Tali opere sono evidenziate con colori diversi, così come da allegato B – Regime delle Opere che fa parte integrante della presente variante:

- colore rosa – opere da eseguire su aree di proprietà pubblica;
- colore violetto – opere da eseguire su aree da cedere;
- colore beige – opere da eseguire su aree extracomparto.

L'esecuzione delle predette opere avverrà secondo quanto previsto dal progetto esecutivo validato, agli atti degli Uffici Comunali.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR 380/2001 il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione ed è determinato in complessivi € 98.525,71 (al netto dello sconto). Tale importo è desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezziario opere edili vigente cui è stato applicato uno sconto del 15%.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ect.)

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

Scadenze

Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 4 (quattro) anni dalla data di stipula del presente atto e dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della Proprietà.

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

Penale

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

Regime delle aree

Parte delle aree interessate alle opere di cui al presente punto, vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo " CESSIONE AREE".

Regime delle opere

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

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 6 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

5) CESSIONE AREE

5.1- Cessione aree: generalità

La Proprietà, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e in sostituzione a quanto era previsto dal precedente atto del 28.03.2011 notaio Broli n. 81426/30480, cede al Comune di Brescia senza alcun corrispettivo le seguenti aree:

a) l'area della superficie complessiva di mq. 401,00 individuata con apposito colore lilla sull'allegata tavola A – Regime delle Aree – destinata alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 3. Tale area, ceduta dal Comune di Brescia con la precedente convenzione, è identificata catastalmente al NCT del Comune di Brescia con il mappale n. 170 del Foglio n. 64.

L'area sarà ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

b) l'area della superficie complessiva di mq. 779,15 individuata con apposito colore rosa sull'allegata tavola A – Regime delle Aree – destinata alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 4. Tale area è identificata catastalmente al NCT del Comune di Brescia con i mappali n. 167, 168, 187 del Foglio n. 64 N.C.T.

L'area sarà ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

5.2

Il Comune, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, cede alla Proprietà senza alcun corrispettivo le seguenti aree senza diritti edificatori:

a) l'area della superficie complessiva di mq. 1.070,55 individuata con apposito colore grigio sull'allegata tavola A – Regime delle Aree – destinata alla costituzione di nuovi sedimi edificabili. Tale area, ceduta dalla Proprietà al Comune di Brescia con la precedente convenzione, è identificata catastalmente al NCT del Comune di Brescia con il mappale n. 183 del Foglio n. 64 N.C.T.

b) le aree individuate con apposito colore beige sull'allegata tavola A – Regime delle Aree – attualmente destinate a sede stradale coincidenti con il piazzale Luigi Reverberi identificate catastalmente con il mappale 181 e 182 del foglio 64 NCT.

Le aree saranno 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 possesso di tale area resta alla Proprietà fino alla piena realizzazione delle opere previste dal piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e, comunque, non oltre 6 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo. Fino a tale data ogni onere e frutto derivante dall'immobile competeranno al Proprietà.

6) FIDEIUSSIONI

A garanzia degli impegni sopra descritti, la Proprietà ha presentato fideiussione bancaria – Banca Popolare di Sondrio n. FDI 238660/17 del 16.03.2017 di € 91.520,12, ad integrazione della polizza già prestata e citata nella convenzione originaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La fideiussione Banca Popolare di Sondrio n. FDI 184956/11 del 25.03.2011 di € 155.680,00, emessa a garanzia delle opere di urbanizzazione straordinaria di cui al punto 3 della convenzione è stata di conseguenza restituita (autorizzazione del 6.07.2017 n. 17310).

7) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedende, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico della Proprietà.

Per quanto non variato con il presente atto, restano confermati gli obblighi di cui all'atto di impegno del 28.03.2011 n. 81426 rep. e n. 30480 racc. notaio Broli.

La Proprietà si dichiara edotta che la stipulazione dell'atto dovrà avvenire entro 6 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente atto.