

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 413 - 11.7.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Approvazione atto integrativo alla convenzione urbanistica del piano attuativo di aree site in via L.Da Vinci, via Foscolo, via Milazzo e via Goito (ex Enel).

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con atto rep. n. 86114 e racc. n. 29022 del 20.12.2006, notaio Mistretta, è stata stipulata una convenzione urbanistica tra Comune di Brescia e Immobiliare Foro Bonaparte SpA relativa al piano attuativo AT 28 Ex ENEL di aree site in via L. da Vinci, via Foscolo, via Milazzo e via Goito;
- che con atto rep. n. 95723 e racc. n. 16787 del 29.10.2010, notaio Zichichi, è stata stipulata una convenzione in variante tra Comune di Brescia, Brescia Sviluppo SpA, UBI Leasing SpA, Leasint SpA e UniCredit Leasing SpA, la quale prevede di inserire l'art. 2 bis, l'art. 2 ter, l'art. 3 bis e l'art. 8 bis e di variare l'art. 7 della precedente convenzione;
- che con atto rep. n. 47460 e racc. n. 23069. del 30.7.2010, notaio Santosuosso, è stata stipulata una convenzione urbanistica per concessione in diritto di superficie e per costituzione di servitù di transito tra Comune di Brescia, Brescia Sviluppo SpA, UBI Leasing SpA, Baglioni Costruzioni srl, la quale prevede tra l'altro una cessione in diritto di superficie alla UBI Leasing SpA di un'area specificata in convenzione;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 1203/57370 P.G. del 12.12.2008 veniva approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del piano attuativo in oggetto, e contestualmente si adeguava l'importo della garanzia finanziaria prestata in € 212.970,00;
- che, come risulta dalle predette convenzioni, le Proprietà si erano obbligate all'esecuzione di:
 1. opere di urbanizzazione primaria a scomputo di € 212.966,98 da realizzarsi entro 3 (tre) anni dalla

- messa a disposizione delle aree da parte del Comune e quindi entro il 2012;
2. opere di urbanizzazione secondaria a scapito di € 1.198.000,00 per opere da realizzarsi entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione, quindi entro il 2012;
 3. opere per qualità aggiuntiva dell'importo di € 400.000,00;
- che a garanzia degli impegni assunti dalle indicate convenzioni la società Brescia Sviluppo SpA ha prestato le seguenti fidejussioni:
- polizza n. 446190 del 26.4.2007 emessa da Soc. Cattolica di importo € 1.485.970,00;
 - polizza n. 000087 del 23.9.2009 emessa da Soc. Cattolica di importo € 40.000,00;
 - polizza n. 000086 del 23.9.2009 emessa da Soc. Cattolica di importo € 138.000,00;
 - polizza n. 000085 del 23.9.2009 emessa da Soc. Cattolica di importo € 400.000,00;
- e ad integrazione delle precedenti garanzie, la società Baglioni Costruzioni srl ha prestato le seguenti fidejussioni:
- polizza n. M0986803609 del 13.6.2008 emessa da Fondiaria-SAI SpA di importo € 46.000,00;
 - polizza n. 1840621 del 28.7.2009 emessa da Coface Assicurazioni SpA di importo € 15.000,00;
- che sono di interesse dell'Amministrazione le opere relative alla riqualificazione di via Foscolo e di Campo Marte, e che a fronte della mancata realizzazione degli interventi privati, con nota del 17 marzo 2015 inviata all'Ufficio recupero crediti del Comune, è stata avviata l'escussione della polizza 446190 e della polizza 000085, con la precisazione che la prima interessa solo per l'importo corrispondente alla riqualificazione di via Foscolo, quindi per € 212.970,00;
- che tali importi corrispondono al valore degli oneri maturati per gli interventi edilizi realizzati fino ad ora;
- che il PGT vigente, in vigore dal 15.6.2016 a seguito di variante generale, inserisce l'area in oggetto nel PAV 96 Ex Enel e prevede, in variante al piano attuativo approvato, una flessibilità distributiva e quantitativa della slp attribuita ad ogni singola destinazione d'uso, la possibilità di modificare le opere di urbanizzazione in sede di modifica della convenzione, una rivisitazione del quadro planimetrico, una diversa disciplina della piazza asservita ad uso pubblico;
- che la Proprietà nel corso di numerosi e ripetuti incontri con l'Amministrazione ha espresso la volontà di

valutare la possibilità di avvalersi di questa previsione alternativa prevista dal PGT con la presentazione di una variante al piano attuativo;

Visto l'atto "addendum" alla convenzione urbanistica completo della tavola A, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante, che prevede, tra l'altro:

- la sospensione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica e, nelle more della presentazione della variante al Piano attuativo, l'impegno a realizzare le opere riguardanti
 - 1) la riqualificazione di via Foscolo;
 - 2) la riqualificazione di Campo Marte;i cui valori sono rispettivamente pari a € 212.970,00 e € 400.000,00;
- i tempi di realizzazione di tali opere che per l'opera al punto 1) è di 5 mesi dalla stipula dell'atto e comunque entro il 31.12.2017 e per l'opera di cui al punto 2) è di 7 mesi dalla stipula dell'atto e comunque entro il 28.2.2018;
- la restituzione delle garanzie fideiussorie prestate ad eccezione della parte a garanzia delle opere di cui ai precedenti punti 1) e 2), o in alternativa lo svincolo di tutte le garanzie previa presentazione di nuova garanzia fideiussoria per l'importo complessivo di € 600.000,00;
- la presentazione di una variante al Piano attuativo entro la scadenza della convenzione urbanistica ossia entro il 29.10.2020 la cui approvazione è presupposto per il rilascio di successivi permessi di costruire o altro titolo edilizio;

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 saranno realizzate parte delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e di interesse dell'Amministrazione comunale, evitando così la procedura per l'escussione delle polizze prestate a garanzia delle stesse;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, 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

29.6.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 29.6.2017 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 "addendum" alla convenzione urbanistica riguardante il piano attuativo di aree site in via L. Da Vinci, via Foscolo, via Milazzo e via Goito completo della tavola A, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- b) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/2013, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- c) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- d) 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 11.7.2017

N. 413

ADDENDUM ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA LEONARDO DA VINCI, VIA
FOSCOLO, VIA MILAZZO, VIA GOITO (EX ENEL)

FRA

PROPRIETA'

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- con atto n. 86114 del 20/12/2006, notaio Mistretta, è stata stipulata una Convenzione urbanistica tra Comune di Brescia e Immobiliare Bonaparte SpA relativa al Piano Attuativo AT 28 Ex ENEL di aree site in via L. da Vinci, via Foscolo, via Milazzo e via Goito;
- con atto n. 95723 del 29.10.2009, notaio Zichichi, è stata stipulata una Convenzione in variante tra il Comune di Brescia e Brescia Sviluppo SpA, UBI Leasing SpA, Leasing SpA e la UniCredit Leasing SpA, la quale prevede di inserire l'art. 2 bis, l'art. 2 ter, l'art. 3 bis e l'art. 8 bis e di variante l'art. 7 della precedente Convenzione;
- con atto n. 47460 del 30.07.2010, notaio Santosuosso, è stata stipulata una Convenzione Urbanistica per Concessione di Diritto di Superficie e per costituzione di servitù di Transito tra il Comune di Brescia e Brescia Sviluppo SpA, UBI Leasing SpA, Baglioni Costruzioni srl, la quale prevede una cessione in diritto di superficie alla UBI Leasing SpA di un'area specificata in convenzione;
- con D.G.C. n. 1203 del 12.12.2008 P.G. n. 57370 veniva approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo in oggetto, e contestualmente si adeguava l'importo della garanzia finanziaria prestata in €212.970,00;
- come risulta dalle predette convenzioni, le Proprietà si erano obbligate all'esecuzione di:
 1. opere di urbanizzazione primaria a scomputo di € 212.970,00 da realizzarsi entro 3 (tre) anni dalla messa a disposizione delle aree da parte del comune e quindi entro il 2012;
 2. opere di urbanizzazione secondaria a scomputo di €1.598.000,00 per opere da realizzarsi entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione, quindi entro il 2012;
- a garanzia degli impegni assunti dalle indicate convenzioni la Brescia Sviluppo SpA ha prestato le seguenti fideiussioni:
 - Polizza n. 446190 del 26/04/2007 emessa da Cattolica di importo € 1.485.970,00
 - Polizza n. 000087 del 23/09/2009 emessa da Soc. Cattolica di importo € 40.000,00
 - Polizza n. 000086 del 23/09/2009 emessa da Soc. Cattolica di importo € 138.000,00
 - Polizza n. 000085 del 23/09/2009 emessa da Soc. Cattolica di importo € 400.000,00

ad integrazione delle precedenti garanzie, la Baglioni Costruzioni srl ha prestato le seguenti fideiussioni:

- ❑ Polizza n. M0986803609 del 13/06/2008 emessa da Fondiaria-SAI SpA di importo € 46.000,00
- ❑ Polizza n. 1840621 del 28/07/2009 emessa da Coface Assicurazioni SpA di importo € 15.000,00

Che sono di interesse dell'Amministrazione gli importi relativi alla riqualificazione di Via Foscolo e di Campo Marte, e che a fronte della mancata realizzazione degli interventi privati, con nota del 17 marzo 2015 inviata all'ufficio recupero crediti del Comune è stata avviata l'escussione delle seguenti polizze, con la precisazione che la prima interessa solo per l'importo corrispondente alla riqualificazione di Via Foscolo quindi per € **212.970,00**

BRESCIA SVILUPPO SPA - VIA SOLFERINO, 11 - 25122 BRESCIA	FIDEIUSSIONE CATTOLICA ASS. N. 446190 DEL 26/04/2007 + APP. N. 1 DEL 20/4/09	CONV. URBN. PER PIANO ATTUATIVO IMMOBILI IN VIA LEONARDO DA VINCI, FOSCOLO, MILAZZO E GOITO	1.485.970,00*
BRESCIA SVILUPPO SPA - VIA SOLFERINO, 11 - 25122 BRESCIA	FIDEIUSSIONE CATTOLICA ASS. AG. MANERBIO N. 85 DEL 23/09/2010	PIANO ATTUAT. "EX ENEL" . GARANZIA ESECUZ. OP. URBANIZZ. C/O AREA COM. DENOMINATA CAMPO MARTE	400.000,00

Tali importi corrispondono al valore degli oneri maturati per gli interventi edilizi maturati fino ad ora.

Che il PGT vigente, in vigore dal 15.06.2016 a seguito di variante generale, inserisce l'area in oggetto nel PAV 96 Ex Enel e prevede, e prevede, in variante al Piano attuativo approvato, una flessibilità distributiva e quantitativa della slp attribuita ad ogni singola destinazione d'uso, la possibilità di modificare le opere di urbanizzazione in sede di modifica della convenzione, una rivisitazione del quadro planimetrico, una diversa disciplina della piazza asservita ad uso pubblico

Che la Proprietà nel corso di numerosi e ripetuti incontri con l'Amministrazione ha espresso la volontà di valutare la possibilità di avvalersi di questa previsione alternativa prevista dal PGT con la presentazione di una Variante al PA

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società _____, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Viene sospesa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione originaria e nelle more della presentazione della variante al PA la Proprietà si impegna a realizzare esclusivamente le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale Tav. A - Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto

A – Riqualificazione Via Foscolo

B – Riqualificazione Campo Marte

Il progetto definitivo / esecutivo delle opere di cui al punto A, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, è stato presentato e già approvato costituendo già titolo esecutivo per l'esecuzione dei lavori

Il progetto definitivo / esecutivo delle opere di cui al punto B , redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione entro 60 gg dalla consegna da parte dell'Amministrazione comunale del progetto di fattibilità delle opere stesse ed in ogni caso prima della stipula del presente atto.

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

I progetti delle opere di cui al punto B sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%

Il valore complessivo delle predette opere è stimato, , nel seguente modo :

A – Riqualificazione Via Foscolo per l'importo di € 212.970,00 (al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A)

B – Riqualificazione Campo Marte per l'importo di € 400.000,00 (lo sconto in sede di gara resterà nella disponibilità della stazione appaltante)

Scadenze

Le opere di cui alla lettera A devono essere realizzate entro 5 mesi dalla stipula del presente atto e comunque non oltre il 31.12.2017

Le opere di cui alla lettera B devono essere realizzate entro 7 mesi dalla stipula del presente atto e comunque non oltre il 28.02.2018

ART.2 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI e FIDEIUSSIONI

Si stabilisce che tutte le polizze fideiussorie illustrate in premessa, saranno svincolate ad eccezione di :

BRESCIA SVILUPPO SPA - VIA SOLFERINO, 11 - 25122 BRESCIA	FIDEIUSSIONE CATTOLICA ASS. N. 446190 DEL 26/04/2007 + APP. N. 1 DEL 20/4/09	CONV. URBN. PER PIA- NO ATTUATIVO IMMO- BILI IN VIA LEONARDO DA VINCI, FOSCOLO, MILAZZO E GOITO	1.485.970,00*
--	---	---	---------------

BRESCIA SVILUPPO SPA - VIA SOLFERINO, 11 - 25122 BRESCIA	FIDEIUSSIONE CATTOLICA ASS. AG. MANERBIO N. 85 DEL 23/09/2010	PIANO ATTUAT. "EX ENEL" . GARANZIA ESECUZ. OP. URBA- NIZZ. C/O AREA COM. DENOMINATA CAMPO MARTE	400.000,00
--	---	--	------------

con la precisazione che la prima resterà vincolata solo per l'importo corrispondente alla riqualificazione di Via Foscolo quindi per € **212.970,00**.

La Proprietà potrà peraltro provvedere alla sostituzione delle fidejussioni di cui sopra, con altra di importo complessivo pari ad Euro 600.000. In tal caso le fidejussioni di cui sopra verranno svincolate alla consegna della nuova fidejussione.

I successivi permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti, saranno rilasciati solo dopo l'approvazione di una variante al Piano Attuativo che in ogni caso deve essere presentata entro la scadenza della citata convenzione, ossia entro 29.10.2020.

Le garanzie rimaste in vita saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere a cui le stesse si riferiscono.

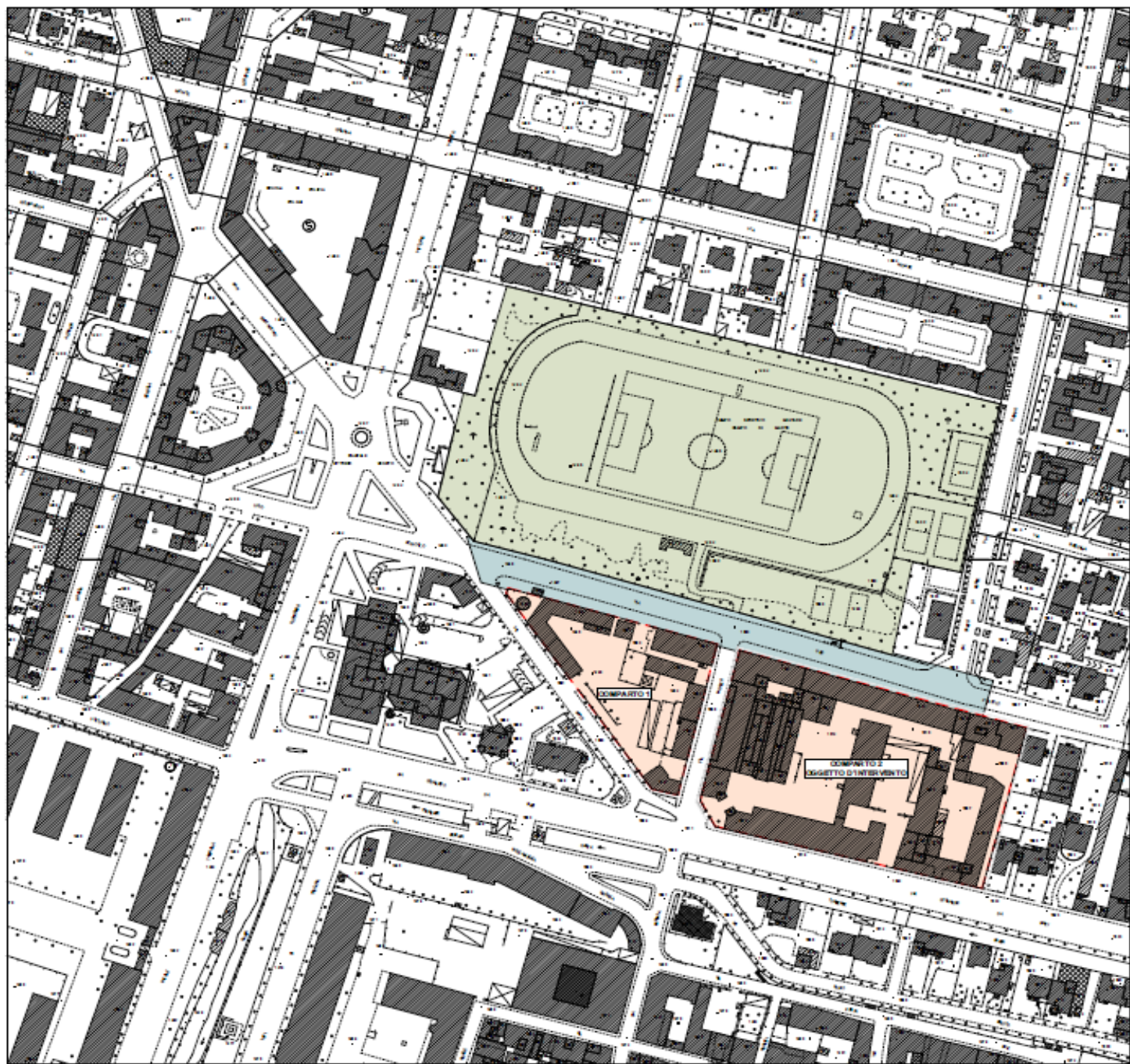
Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

ART. 3 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese 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.

ART 4 CLAUSOLA FINALE

Per tutto quanto non modificato restano in vita le prescrizioni di cui alla convenzione originaria citata in premessa





COMMITTENTI

UBI LEASING S.p.A.
 Brescia, Via Cefalonia n. 74
UNICREDIT LEASING S.P.A.
 Milano, Via Giovanni Battista Pirelli n. 32
MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.
 Milano, via Cernaia n. 8/10
BRESCIA SVILUPPO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

PROGETTO

TAV A - REGIME DELLE OPERE

 A - Riquilificazione Via Foscolo

 B - Riquilificazione Campo Marte

TAVOLA

PLANIMETRIA GENERALE

TAV. N° **A**

SCALA 1:2000

STATO AGGIORNAMENTI

rev. n°	motivo modifica	data
00	CREAZIONE	21/06/17

PROGETTISTI

arch. **FAUSTO BARESÌ**
 Via Ugo Foscolo 3, 25128 - Brescia
 tel. 030398493 - fax 0303387659
 e-mail info@studiobaresì.it

Ing. **ARTEMIO APOLLONIO**

Via G. Oberdan 1/a, 25128 - Brescia
 tel. 0306463608
 e-mail artemio.apollonio@gmail.com