

## GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 262 - 17.4.2018

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Area di via Mainetti (ex Cover Tennis) di proprietà dei sigg.ri Laura Reschigg e Alvise Mori, in comodato alla società L.A. Sporting srl. Approvazione di atto d'obbligo e progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la sig.ra Laura Reschigg e il sig. Alvise Mori sono proprietari delle aree situate in Comune di Brescia, Via Mainetti, della superficie complessiva di mq. 14.920, così distinte: lotto G1 (ex Cover Tennis) di mq. 8050, catastalmente individuato al foglio 9 NCT mappale 20 e lotto V di mq. 6870 catastalmente individuato al foglio 9 NCT mappale 215;
- che la società L.A. SPORTING SRL è comodataria delle aree in forza di contratto di comodato d'uso gratuito dell'1.12.2017;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 9.2.2016, classifica le aree in oggetto come segue: lotto G1 "Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico" e lotto V "Spazi Aperti";
- che in merito allo studio di fattibilità presentato dai sigg.ri Reschigg e Mori finalizzato al ripristino dell'impianto sportivo preesistente sull'area, il Consiglio comunale con deliberazione n. 68 del 29.9.2017 ha espresso, come previsto dagli artt. 56 e 58 delle NTA vigenti, valutazione favorevole per un ampliamento della slp, una flessibilità nell'ambito dei Servizi "Spazi Aperti" e in deroga all'art. 28 una minor dotazione di spazi per la sosta;
- che la suddetta deliberazione prevede altresì di subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con cui la proprietà si impegna alla realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nella sistemazione del tratto di via Mainetti compreso tra gli incroci con via Galvaligi e via Casazza, con la realizzazione sul lato ovest di

un percorso ciclopedonale in sede propria, per una spesa complessiva stimata in circa € 90.000,00;

- che è stata presentata dalla società L.A. Sporting srl in data 28.12.2017 un'istanza P.G. n. 223131 volta ad ottenere il permesso di costruire per l'intervento di ristrutturazione con ampliamento della struttura sportiva esistente dismessa (lotto G1) e la realizzazione di impianti sportivi scoperti sull'area adiacente (lotto V);

Visto l'atto d'obbligo completo della tavola A - Regime delle Opere, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il cui costo pari a € 65.264,44 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione primaria del permesso di costruire;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria il cui costo pari a € 20.878,83 è riconosciuto a scomputo del contributo di urbanizzazione secondaria del permesso di costruire;
- la presentazione di garanzie fideiussorie come previsto all'art. 7 dell'atto d'obbligo;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 8.3.2018, in atti;

Visto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione presentato dai sigg.ri Reschigg e Mori in data 31.8.2017 P.G. n. 146577 e successive integrazioni del 15.11.2017 P.G. n. 196513 e del 28.12.2017 P.G. n. 223138;

Preso atto che ai sensi dell'art. 26 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii, è stato presentato in data 2.3.2018 P.G. 43640 il verbale di verifica e validazione del progetto esecutivo del 9.2.2018, a firma del geom. De Caria Francesco, in atti;

Preso atto che gli importi delle opere di urbanizzazione dei progetti esecutivi presentati, (al netto dello sconto del 15%) sono pari a:

- € 65.264,44 opere di urbanizzazione primaria, riconosciuto a scomputo dal contributo di urbanizzazione primaria;
- € 20.878,83 opere di urbanizzazione secondaria, riconosciuti a scomputo dal contributo di urbanizzazione secondaria;

Preso atto che le aree interessate dalle opere sono già destinate a strada di proprietà comunale e che le

opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 4 mesi dalla stipula dell'atto;

Ritenuto, pertanto, di approvare detto progetto, 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. 4 dell'atto d'obbligo allegato al presente provvedimento, pari a € 861,43 sarà accertata con successivo atto a seguito dell'effettivo versamento della stessa;

Dato atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente, ai sensi dell'art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., poiché è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria per € 86.143,27, a scomputo;

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 10.4.2018 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 10.4.2018 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 relativo all'area di via Mainetti (ex Cover Tennis) di proprietà dei sigg.ri Laura Reschigg e Alvi-

se Mori, in comodato alla società L.A. Sporting srl, completo della tavola A - Regime delle Opere, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;

- b) di approvare, per i motivi di cui in premessa, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'atto di cui al punto precedente e costituito dai seguenti documenti:
- relazione opere di urbanizzazione;
  - computo metrico estimativo O.U. primaria;
  - computo metrico estimativo O.U. secondaria;
  - tavola 01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - ESTRATTO MAPPA - ESTRATTO PGT;
  - tavola 02 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO E PROGETTO;
  - tavola 03 - PLANIMETRIA DI COMPARAZIONE E ARREDATA;
  - tavola 04 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI;
- c) di dare atto che l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione 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 ss.mm.ii.;
- d) di definire che l'esatto importo delle opere di urbanizzazione da realizzare ammonta complessivamente a € 86.143,27, riconosciuto a scomputo;
- e) 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, sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente;
- f) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- g) 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 17.4.2018**

N. 262

**SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO RELATIVO ALL'AREA SITA IN VIA MAINETTI "EX COVER  
TENNIS"**

**PROPRIETA': LAURA RESCHIGG E ALVISE MORI**  
**COMODATARIA: L.A. SPORTING SRL**

PREMESSO

- Che la sig.ra Laura Reschigg e il sig. Alvise Mori hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Mainetti, della superficie complessiva di mq. 14.920, così distinte: lotto G1 (ex Cover Tennis) di mq. 8050, catastalmente individuato al foglio 9 NCT mappale 20 e lotto V di mq. 6870 catastalmente individuato al foglio 9 NCT mappale 215;
- Che la società L.A. SPORTING SRL è comodataria delle aree in forza di contratto di comodato uso gratuito del 1.12.2017;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, classifica le aree in oggetto come segue: lotto G1 "Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico" e lotto V "Spazi Aperti";
- Che in merito allo studio di fattibilità presentato dai sigg. Reschigg e Mori finalizzato al ripristino dell'impianto sportivo preesistente sull'area, il Consiglio comunale con deliberazione n. 68 del 29.09.2017 ha espresso, come previsto dagli artt. 56 e 58 delle NTA vigenti, valutazione favorevole per un ampliamento della slp, una flessibilità nell'ambito dei Servizi "Spazi Aperti" e in deroga all'art. 28 una minor dotazione di spazi per la sosta;
- Che la suddetta deliberazione prevede altresì di subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con cui la proprietà si impegna alla realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nella sistemazione del tratto di via Mainetti compreso tra gli incroci con via Galvaligi e via Casazza, con la realizzazione sul lato ovest di un percorso ciclopedonale in sede propria, per una spesa complessiva stimata in circa € 90.000,00;
- Che è stata presentata dalla società L.A. Sporting srl in data 28.12.2017 un'istanza P.G. n. 223131 volta ad ottenere il Permesso di Costruire per l'intervento di ristrutturazione con ampliamento della struttura sportiva esistente dismessa (lotto G1) e la realizzazione di impianti sportivi scoperti sull'area adiacente (lotto V) ;
- Che il provvedimento di approvazione del 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;

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, i **sigg. Laura Reschigg e Alvise Mori**, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate e la società **L.A. Sporting srl** in qualità di comodatari

ria delle aree sopra indicate (di seguito denominati Proprietà) convengono e si impegnano a quanto segue.

## **ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA / SECONDARIA)**

### Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, 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 come modificato dal D leg 56/2017 ( di seguito codice dei contratti )

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36, c 3, del codice dei contratti 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 ai sensi dell'art 26 del codice dei contratti. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c 8, del predetto codice dei contratti

L'attività di verifica dei suddetti progetti è 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 effettuata ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. n. 207/2010 e dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, 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/regolare esecuzioni 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 effettua i seguenti adempimenti :

- nomina il RUP previsto dall'art. 31 del codice dei contratti, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune,
- acquisisce il CUP ( Codice unico di progetto ex art 11 L3/2003)
- acquisisce il CIG ( codice identificativo di gara ex art. 3, comma 5 della legge 13 agosto 2010, n. 136 ) tranne i casi di esclusione dall'obbligo di tracciabilità di cui alla stessa legge
- tutti gli altri adempimenti a norma del codice dei contatti secondo quanto previsto dall' art 1 c 3 dello stesso

La proprietà, altresì, comunica relativamente a tutte le opere i seguenti dati :

- Nome dell'esecutore delle opere
- Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza sui cantieri
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- In caso di gara ai sensi del citato art 36, c 3 del codice dei contratti : CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara , prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori
- Comunicazione di avvenuto inserimento nei contratti di appalto delle previsioni in tema di rispetto delle norme sulla tracciabilità di cui all'art 3 della L 136/2010 e smi

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del codice dei contratti, 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 abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo/certificato di regolare esecuzione, 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.

## **ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore giallo sull'allegata planimetria generale Tav. A - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

### **formazione di un nuovo tratto di marciapiede ciclopedonale e di attraversamenti rialzati in via Mainetti**

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali.

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.

Sarà cura della Proprietà provvedere, prima di ogni lavorazione, alle verifiche precauzionali delle posizioni di sottoservizi urbani.

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 dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 65.264,44 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A.

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

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate entro 4 (quattro) mesi dalla stipula del presente atto.

### 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**

### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore viola sulla allegata planimetria generale Tav. A - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

### **sistemazione verde in lato sud di via Mainetti e formazione di filare alberato**

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali.

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.

Sarà cura della Proprietà provvedere, prima di ogni lavorazione, alle verifiche precauzionali delle posizioni di sottoservizi urbani.

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 secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 20.878,83 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A..

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 stesso Parte Privata.

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate entro 4 (quattro mesi) dalla stipula del presente atto.

#### 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. 4 - 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.

Tale somma è pari a € 861,43 sulla base del progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali e ricevuta del versamento sarà presentata unitamente a copia del presente atto formalizzato.

### **ART. 5 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 27-bis, della L.R. n. 12/2005.

### **ART. 6 - TITOLI EDILIZI**

Dopo la stipula del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, gli inerenti permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

### **ART. 7 - FIDEJUSSIONI**

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

- € 78.317,33 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria
- € 25.054,60 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria

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 certificato di regolare esecuzione delle opere a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate).



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. 8 - ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Proprietà 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.7.

La Proprietà 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 dalla Proprietà 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. 9 - 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.