

* * * * *

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RIGUARDANTE LA VARIANTE
PLANIVOLUMETRICA AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE 501 “CONICCHIO”,
CONSISTENTE NELLA MODIFICA ALLA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA PER
REALIZZAZIONE DI CASE A SCHIERA, DI EDILIZIA CONVENZIONATA E NELLA
VARIANTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

* * * * *

FRA

PREOM S.R.L. con sede legale in Ghedi (BS), alla Via Giacomo Matteotti n. 14, Partita IVA Codice Fiscale 04062750981.

E

COMUNE DI BRESCIA con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, Codice Fiscale 00761890177

PREMESSO

- che la società PREOM S.r.l. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, alla Via Conicchio catastalmente individuate al:
 - N.C.T. FG. 5, mappali 499, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 518, 528, 529, 530, 533, 534, 535, 537;
- che la PREOM S.r.l. è anche proprietaria dell'area di complessivi mq. 60, catastalmente individuata al:
 - N.C.T. FG. 5, particella 546,individuata dal vigente P.G.T. come infrastruttura stradale (via Quinta del Villaggio Prealpino) adiacente, ma esterna al perimetro del Piano Attuativo in oggetto, in posizione di accesso al futuro parco pubblico da ovest e lungo il tracciato di un corridoio di verde urbano previsto dal piano dei servizi del P.G.T.;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, identifica l'area come "Piano Attuativo vigente n. 501";
- che il sopracitato Piano è stato approvato in data 29.9.2006 su istanza della società XXXX con Deliberazione di Consiglio comunale n. 184/31928, successivamente variato su istanza della società Leonessa S.r.l. dapprima con Deliberazione di Consiglio comunale n. 126/40442 del 12.7.2010 e successivamente, al fine di renderlo coerente

con il P.G.T. allora vigente, con Deliberazione di Giunta comunale n. 151/41859 del 1.4.2014;

- che il Piano Attuativo approvato con la soprarichiamata deliberazione di G.C. del 2014 prevedeva in origine la realizzazione di un insediamento di edilizia residenziale convenzionata con SLP complessivamente pari a 5.562,23 mq, disposta su una superficie fondiaria di 8.200 mq, localizzata nella fascia nord-ovest del lotto in adiacenza a via Giovanni Battista Bosio. Nella porzione più a nord erano proposte due palazzine di 4 piani con 32 alloggi trilocali (blocco B), mentre nella porzione più meridionale sei edifici a due piani, con 22 alloggi quadrilocali e 10 alloggi trilocali (blocco A), erano disposti a formare tre cortili interni, di cui due ad uso pubblico. In considerazione del vincolo idrogeologico allora apposto su gran parte dell'ambito, i parcheggi pertinenziali erano localizzati nel primo piano interrato solo per le due palazzine a nord, mentre nei restanti edifici erano localizzati nel primo piano fuori terra, rialzati di 60 cm dal terreno naturale;
- che la società PREOM S.r.l., subentrata alla Leonessa S.r.l. a seguito del suo fallimento e in qualità di nuova proprietaria delle aree, ha presentato istanza di variante planivolumetrica al Piano Attuativo in data 14.7.2021 con nota P.G. n. 173839, e successive integrazioni con nota P.G. n. 327502 del 15.12.2021, del 23.5.2022 con nota P.G. n. 159985, con P.G. n. 299608 del 27.9.2022, da ultimo, con note P.G. n. 38064 del 2.2.2023 e P.G. n. 108065 del 30.3.2023, presentando un progetto comunque conforme alle previsioni del P.G.T.;
- che le aree oggetto dell'istanza di Piano Attuativo, interamente di proprietà della società proponente, eccezion fatta per la strada di proprietà pubblica, per una superficie territoriale di complessivi mq. 18.983,05 sono catastalmente individuate come:
 - N.C.T. FG. 4, strada pubblica (parte di via Giovanni Battista Bosio);
 - N.C.T. FG. 5, mappali n. 499, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 518, 528, 529, 530, 533, 534, 535, 537.
- che la sensibilità paesaggistica dell'area è elevata (classe 4) e che l'ambito risulta in gran parte interessato dal vincolo paesaggistico ex art. 142, c.2, lett. C) del d.lgs. n. 42/2006 che tutela la fascia di rispetto di 150 metri dall'argine del torrente Garza;
- che con la pubblicazione in data 16.3.2022 dell'ultima variante alla componente geologica e idrogeologica del P.G.T., approvata con deliberazione di Consiglio

Comunale n. 71 del 27.9.2021, in seguito alle risultanze di nuovi studi idraulici condotti lungo il corso nord del Torrente Garza, è venuto meno il vincolo idrogeologico previsto dal PGRA sull'area in questione, non più annoverata tra le aree allagabili;

- che la variante al Piano Attuativo Vigente è motivata dalla necessità dell'operatore privato di adeguare la tipologia costruttiva, prevista da un Piano Approvato ormai da parecchi anni e non realizzato, alle richieste del mercato immobiliare attuale, ma anche dall'opportunità, data dall'aggiornamento degli studi idraulici, di dislocare al piano interrato i parcheggi pertinenziali, riservando il piano terreno, oltre che agli edifici residenziali e alle loro funzioni, alla fruizione privata di spazi esterni a giardino;
- che, inoltre, il progetto di variante comporta solo varianti di dettaglio alle opere di urbanizzazione all'interno e all'esterno del comparto rispetto al Piano Attuativo Vigente approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 151 del 1.4.2014;
- che in data 16.2.2022 i Settori della Mobilità, abbattimento barriere architettoniche e trasporto pubblico, Strade, Verde, Parchi e Reticolo Idrico, dello Sportello unico per l'Edilizia e dei Servizi Impianti pubblicitari e Interventi infrastrutturali strategici hanno espresso il proprio parere favorevole di massima sul progetto;
- che in data 25.11.2022 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia ha espresso parere favorevole di massima sul progetto ai sensi dell'art. 16, c. 3 della L. 1150/1942;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio, nella seduta del 1.6.2022, ha giudicato positivamente l'impatto del progetto con l'intorno, affermando che: *"L'intervento si sviluppa coerentemente con le preesistenze ambientali ed edificate. Introduce una fascia di mitigazione degli impatti della S.S. del Caffaro e preserva le visuali verso la collina. [...]".* ;
- che la Giunta comunale con deliberazione n. XXX del XX.XX.XXXX ha approvato la Proposta di Variante planivolumetrica al P.A.V. 501 "Conicchio";
- che i provvedimenti stessi inerenti al Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati 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 degli atti sopra menzionati;

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la PREOM S.r.l., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria di cui all'art. 3 della Convenzione, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art. 36, c. 4 del D. lgs. 50/2016 (di seguito codice dei contratti pubblici), sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato codice.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria di cui all'art. 4 della Convenzione, 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.

La Parte attuatrice indirà la procedura rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità secondo le previsioni del citato D.lgs. 50/2016 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice.

La Parte attuatrice assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il Comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di urbanizzazione 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, con oneri e spese a carico della Proprietà. 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. La validazione dei progetti delle opere di urbanizzazione secondaria 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, altresì, comunica relativamente a tutte le opere i seguenti dati:

- Nome dell'esecutore delle opere
- Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza sui cantieri
- Comunicazione di inizio lavori, almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi, mediante compilazione e invio dell'apposito modulo "Comunicazione data di inizio lavori per opere di urbanizzazione" presente sul sito istituzionale del Comune di Brescia
- 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 ss.mm.ii.

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.

Al collaudatore ed al Comune sono attribuite tutte le prerogative previste in materia di lavori pubblici ed ogni ulteriore profilo anche in relazione alla disciplina dell'accettazione dell'opera, alla denuncia di vizi e alle garanzie per vizi e difetti, secondo quanto disciplinato dalle norme attualmente contenute nel D.lgs. 50/2016 e nel DPR 207/2010.

Il collaudo delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria e a produrre tutte le certificazioni di legge, anche per la presa in carico delle aree da parte dei Settori Competenti del Comune di Brescia.

Detta documentazione comprende anche i rilievi “as built” delle opere di urbanizzazione eseguite, che la Proprietà si impegna a consegnare unitamente al collaudo delle opere.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato alla Parte attuatrice, tramite diffida, congruo termine per il relativo adeguamento. Qualora la Parte attuatrice non provveda ai richiesti adeguamenti, le opere non potranno essere prese in carico dal Comune, né potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo allo scomputo e alla compensazione dei relativi costi.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione della fidejussione prestate per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrano motivati presupposti, la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione e di eventuali oneri di smantellamento delle opere realizzate in difformità), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale profilo, sulla fidejussione prestata.

Per le opere a verde il suddetto rilievo dovrà essere conforme alle indicazioni tecniche di cui all'Allegato “Modalità di esecuzione rilievo as built – Opere a verde”, da richiedere ai competenti Uffici comunali.

Con la presa in carico delle opere, a seguito della definitiva approvazione del collaudo / certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, 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 (termine previsto in ossequio all'art. 102, c.3 del codice dei contratti pubblici) dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria evidenziate con appositi colori, di seguito specificati, sulla allegata planimetria generale "Tavola 08 Opere di urbanizzazione" - che fa parte integrante della presente convenzione:

- A.** Colore grigio (su area comunale): riqualificazione di un tratto di via Giovanni Battista Bosio, con eliminazione di aiuola spartitraffico e creazione di parcheggi a pettine in lato est, rifacimento della rete di raccolta delle acque meteoriche, del manto stradale e dei marciapiedi in lato ovest;
- B.** colore marrone (su area in cessione): prolungamento verso sud di via Giovanni Battista Bosio, realizzazione di parcheggi a pettine e di marciapiede, completo di illuminazione pubblica, in lato est; collegamento ciclopedonale tra via Bosio e via San Cristoforo all'estremo nord dell'ambito, compresa illuminazione pubblica,

come da progetto di fattibilità tecnico-economico, già agli atti degli Uffici Comunali.

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere extra comparto descritte nell'allegata planimetria Tavola O.U.04 "Opere extra comparto: sistemazione di via VII" che fa parte integrante della convenzione:

- C.** modifica dell'intersezione tra via Settima del Villaggio Prealpino e via Conicchio con inserimento di due rilevatori di velocità (opera extra comparto su area di proprietà pubblica),

come da progetto di fattibilità tecnico- economico già approvato con deliberazione di G.C. n. 151 del 1.4.2014.

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato prima della stipula della presente convenzione.

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.

Sono escluse dall'applicazione dal Canone Unico Patrimoniale (ex canone C.O.S.A.P.) le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. 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 e ss.mm.ii., il costo delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo è scomputato dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Il valore complessivo delle opere ammesse allo scomputo, è attualmente stimato in € **218.953,14** al netto dello sconto del 15% sul costo delle opere ad esclusione di spese per sicurezza e fornitura A2A S.p.A. ed esclusa I.V.A. (l'importo lordo complessivo delle opere al netto dell'IVA è di € 252.349,78) e ripartito in:

- opere intra- comparto di cui ai punti A) e B) del presente art. 3: € 199.953,14 al netto dell'I.V.A. e dello sconto del 15%;
- opere extra- comparto di cui al punto C): € 19.000,00 al netto dell'I.V.A. e dello sconto del 15%

salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo;

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23, comma 16, del D. Lgs. 50/2016, vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15% sul costo delle opere ad esclusione di spese per sicurezza e fornitura A2A S.p.A.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri dovuti ad imprevisti o a carenza/errata progettazione, salvo i casi di perizie modificative/ suppletive dovuti a cause di forza maggiore o a sopravvenute nuove esigenze su richiesta da parte dell'Amministrazione .

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima dell'ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione.

Se entro 3 (tre) anni dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) la Proprietà pagherà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato ai prezzi che saranno allora vigenti.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata alla presentazione del certificato di regolare esecuzione, delle opere di urbanizzazione, di cui al presente punto, funzionali ai medesimi.

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 0,80‰ dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore nell'allegata planimetria generale Tavola 08 "Opere di Urbanizzazione" che fa parte integrante della convenzione:

- D.** in colore verde (su area in cessione al Comune): parco pubblico, prevalentemente costituito da prato e prato arborato, attraversato da percorso ciclo-pedonale con due aree di sosta intermedie;
- E.** in colore arancio (su area privata asservita all'uso pubblico): parcheggi a servizio del parco e del quartiere;

come da progetto di fattibilità tecnico-economico, già agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato, completo di verifica e validazione, prima della stipula della presente convenzione.

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 delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla lett. D del presente articolo 4 è interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Il costo delle opere di urbanizzazione di cui alla lett. E del presente articolo resta interamente a carico dei Proponenti.

Il valore complessivo delle opere di cui alla lett. D, interamente ammesse allo scomputo, è attualmente stimato in € **170.299,50**, al netto dello sconto del 15% sul costo delle opere ad esclusione di spese per sicurezza e fornitura A2A S.p.A. ed esclusa I.V.A. (l'importo lordo delle opere al netto dell'I.V.A. è di € 198.043,32).

Il valore complessivo delle opere di cui alla lett. E, non ammesse allo scomputo, è attualmente stimato, ai fini della valutazione dell'equilibrio economico-finanziario del piano, in € 142.000,00 al netto dell' I.V.A. (80 €/mq x 1.775 mq),

La precisa quantificazione per entrambe le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo 4, sarà determinata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23, comma 16, del D. Lgs. 50/2016, vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15% sul costo delle opere ad esclusione di spese per sicurezza e fornitura A2A S.p.A.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima dell'ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata alla presentazione del certificato di regolare esecuzione/collaudo, delle opere di urbanizzazione.

Se entro anni 3 (tre) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) la Proprietà pagherà al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato ai prezzi che saranno allora vigenti.

ART. 5 – CESSIONE DI AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU'

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq. 9.591,60, di cui mq. 9.060,75 a titolo di standard urbanistici, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria (1.367,27 mq) e dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria (8.224,33 mq) di cui ai precedenti articoli 3 e 4, così come individuate con apposito colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. 06 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- N.C.T. FG. 5, mappali n. 499, 511 parte, 512, 513, 514, 515, 517, 518 parte, 529, 530, 533 parte, 535 parte.

La Proprietà cede, inoltre, gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, l'area identificata catastalmente al FG. 5, mappale 546, di superficie catastale pari a 60 mq, destinata dal PGT a infrastruttura stradale ed interessata dal sedime di via Quinta del Villaggio Prealpino, in posizione di accesso al nuovo parco pubblico.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e disponibilità delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi 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 e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

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.

La Proprietà si impegna ad eseguire sulle aree a parco pubblico, di cui alla lett. D dell'articolo 4, per la durata di anni due decorrenti dal collaudo delle opere, gli interventi di manutenzione ordinaria (sfalcio e irrigazione), secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione, a garanzia dell'attecchimento delle piantumazioni. In caso di inadempienza dell'obbligo di cui sopra il Comune intimerà alla Proprietà di provvedere all'esecuzione entro e non oltre dieci giorni, decorsi i quali potrà intervenire direttamente provvedendo alla manutenzione / pulizia dell'area, addebitando le relative spese e tutti i costi tecnici ed amministrativi derivanti dal mancato intervento manutentivo a carico della Proprietà.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia ha valore complessivo, stimato ai soli fini inventariali, di € 22.224,96 (1.367,27 mq x 2,36 €/mq)+(8.224,33 mq x 2,31€/mq) ed è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342.

Le aree sono cedute a titolo gratuito ai sensi della L.1150/42 e art. 46 L.R. 12/2005 e pertanto il loro valore non può essere scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Costituzione di servitù di uso pubblico

All'interno del perimetro del P.A., è costituita servitù di uso pubblico sulle aree di superficie complessiva di mq. 1.775,35, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla lett. E dell'art. 4 (parcheggio a servizio del parco) sull'allegata planimetria Tavola 06 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- N.C.T. FG. 5, mappali n. 528 parte, 533 parte, 534, 535 parte, 537.

L'area sarà di proprietà privata e soggetta all'uso pubblico; competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa. La gestione e il loro uso da parte del pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione secondo modalità da concordare con il Comune.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di asservimento e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

ART. 6 - BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO E PREVERDISSEMENT

Il bilancio tra il "valore ecologico" iniziale, attribuibile all'area di intervento, e il "valore ecologico" post trasformazione, determinato ai sensi dell'art. 38 delle NTA, è positivo per mq 16.804,24 equivalenti: non sono, quindi, previste compensazioni.

Per quanto riguarda il preverdissement (art. 31 delle NTA), dato l'attuale stato a prato del comparto, si ritiene che la realizzazione del parco pubblico nei tempi previsti dalla convenzione possa garantire un adeguato livello di mitigazione e il mantenimento della rete ecologica, nonché contenere eventuali fenomeni di degrado.

ART. 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente PGT, [si prescrive] la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e del sottosuolo delle aree oggetto di cessione alla destinazione d'uso prevista dal piano attuativo. L'eventuale certificato di bonifica [dovrà essere] emesso prima della cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

Le suddette indagini ambientali, così come le eventuali caratterizzazione e bonifica, [dovranno essere] condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione Comunale e con costi a carico della Proprietà.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, [saranno] condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica [dovrà essere] emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 5 interessate dalle opere di urbanizzazione, ovvero prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici privati.

Le linee guida per lo svolgimento delle indagini predette sono rese pubbliche sul sito istituzionale del Comune di Brescia (Documento "Indicazioni tecniche per lo svolgimento di indagine ambientale preliminare da eseguire su aree oggetto di cessione al Comune di Brescia") e la Proprietà dichiara di averne presa visione.

Le suddette indagini ambientali, così come le eventuali caratterizzazione, bonifica o messa in sicurezza, [dovranno essere] condotte con costi a carico della Proprietà. L'eventuale certificato di bonifica o messa in sicurezza [dovrà essere] emesso prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici privati.

ART. 8 - EDILIZIA CONVENZIONATA

In conformità a quanto disposto dal vigente P.G.T., la quota di edilizia residenziale corrisponde a mq. 5.562,23 di SLP (pari alla totalità della superficie residenziale complessiva realizzabile), da destinare alla vendita a prezzi convenzionati, secondo i criteri generali stabiliti dal Comune e sarà regolata in base ad un successivo atto integrativo che dovrà prevedere gli elementi di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e in conformità ai criteri dal C.C. con N° 126 del 27.7.2001 e N° 114 del 7.6.2004, anche tenendo conto del maggior costo del materiale da costruzione con riferimento all'andamento del mercato.

La Proprietà si impegna a stipulare l'atto integrativo di cui sopra prima dell'emissione il permesso di costruire.

Qualora le superfici destinate all'edilizia convenzionata non venissero ultimate entro 10 anni dal rilascio dalla stipula della presente Convenzione, sarà applicata una penale pari ad € 0,21 per ogni giorno di ritardo e per mq di SLP relativa agli alloggi che a tale data risultassero incompleti secondo il capitolato delle opere e delle finiture o non venissero rispettate le condizioni di agibilità.

I termini potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della proprietà.

ART. 9 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, 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 della somma del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, a scomputo e non a scomputo.

Tale somma è attualmente stimata in € 592.393,10 sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente congruata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 10 - 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 eventualmente dovuta e 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 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

La Proprietà dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n.12/05 e ss.mm.ii., nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione, non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, teleriscaldamento e del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata.

ART. 11 - PROGETTI EDILIZI

La costruzione dovrà essere ultimata entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente Convenzione.

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alla variante approvata.

ART. 12 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula della presente convenzione, 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.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata alla presentazione del certificato di regolare esecuzione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 13 - VARIANTI

E'consentito alla Proprietà di apportare, ai sensi dell'art. 14 co.12 della L.R. N. 12/2005 e ss.mm.ii., in fase di esecuzione e senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 14 - 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:

1. **€ 302.820,00** a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
2. **€ 237.652,00** a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
3. **€ 170.400,00** a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria non ammesse allo scomputo;
4. **€ 50.232,00** a garanzia dell'esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria del parco pubblico.

L'importo delle garanzie 1), 2) e 3) relative alle opere è pari all'importo lordo stimato delle stesse maggiorato del 20%, salvo più esatta definizione in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

L'importo della garanzia 4) relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a parco pubblico è pari a 3€ al metro quadro di parco per ciascun anno di manutenzione.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune, unicamente in seguito a formale atto del medesimo, solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali, come dettagliato al seguente elenco:

- 1) Fidejussione n. 1: dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria, (anche per stralci funzionali), a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);
- 2) Fidejussione n. 2 e n. 3: rispettivamente dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e dopo la consegna del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo e non a scomputo (anche per stralci funzionali), a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);
- 3) Fidejussione n. 4: trascorsi due anni dall'approvazione del collaudo amministrativo dell'opera e in esito positivo alla verifica di attecchimento delle piantumazioni in misura minima del 95%.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni o ritardo nella formazione delle opere 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, anche in aggiunta al diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno e consente altresì – rimossa ogni riserva – l'esecuzione degli interventi direttamente da parte del Comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla Parte attuatrice ed il Comune potrà disporne liberamente.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

La garanzia è prestata, altresì, con rinuncia espressa ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune col solo rilievo dell'inadempimento, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, ed il Garante sarà tenuto, a pagare le somme dovute in base alla polizza entro il termine massimo di 15 giorni dal ricevimento della richiesta stessa. Il mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al Comune di Brescia.

[ART. 15 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA']

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula della convenzione urbanistica, 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.]

[ART. 16 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 (dodici) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione della presente variante al P.A.V.; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

ART. 17 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a “persona fisica”) trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica nell’ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg. UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1 - dato di contatto protocollogenerale@pec.comune.brescia.it
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- Il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la LTA Srl con sede a Roma in Via della Conciliazione n.10
- I dati sono trattati per le finalità istituzionali del Comune di Brescia
- i dati personali trattati sono raccolti presso l’interessato e presso soggetti terzi
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell’ambito dell’“esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici

- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone, nemmeno la profilazione, fatto salvo l'utilizzo dei cookies come specificato all'interno del sito internet del Comune
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, e comunque al fine di poter erogare i servizi istituzionali e di poter avviare e concludere i procedimenti amministrativi previsti dalla normativa
- il mancato conferimento dei dati al Comune, il rifiuto a rispondere o la mancata acquisizione possono comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del procedimento amministrativo interessato ed all'erogazione del servizio
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- il trattamento dei dati degli utenti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla cancellazione (ove i dati non siano corretti), alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy, alla portabilità dei dati entro i limiti ed alle condizioni specificate nel capo III del Reg. UE 2016/679
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa, tenendo conto della tutela della riservatezza delle persone.

ART. 18 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico della società PREOM S.r.l.