

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI AREE SITUATE A
BRESCIA IN VIALE SANT'EUFEMIA, VIA DELLA MUSIA E VIA PARALLELA DI
PROPRIETA' DI IMMOBILIARE IL PONTE SPA E DEL BANCO POPOLARE SOCIETA'
COOPERATIVA CON SEDE IN VERONA**

FRA

IMMOBILIARE IL PONTE SPA con sede in XXX, XXXX n. XX, Codice Fiscale/P.IVA
XXXXXXXXXX

E

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede legale in Verona, XXXX n. XX,
Codice Fiscale/P.IVA XXXXXXXXX

E

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

PREMESSO

- che la Società Immobiliare Il Ponte Spa ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Sant'Eufemia, via della Musia e via Parallela, così di seguito catastalmente identificate:
 - Sez NCT Foglio 224 Particelle 63parte, 87, 48,57, 233, 90, 198, 98 e 70.
- che all'interno del comparto, il Banco Popolare Società Cooperativa interviene in qualità di proprietaria della porzione dell'area, catastalmente classificata al Foglio 224 Sez. NCT Particella 210, costituente porzione del parcheggio da asservire ad uso pubblico con il presente atto;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, include le aree in oggetto nel "Tessuto a

E
COMUNE DI BRESCIA
Comune di Brescia - PG
Protocollo N. 0250894/2023 del 04/08/2023
Firmatario: ALESSANDRO ODOLINI

prevalente destinazione commerciale e distributiva”, normato dall’Art. 81 e nei Piani attuativi Vigenti PAV 406 a nord e PAV 405 a sud, normati dall’Art. 83a delle NTA del vigente PGT;

- che l’area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d’acqua di cui al Regio Decreto n. 523/1904;
- che l’area è ricompresa tra le aree individuate dal PGRA come P3/H: aree potenzialmente interessata da alluvioni frequenti;
- che parte dell’area è oggetto di una convenzione urbanistica stipulata in data 4.3.1999, sottoscritta dalle società, all’epoca proprietarie delle aree, Italgros S.p.A. e Italfrutta S.p.A., notaio Bossoni, rep n. 59064 e racc. n. 13722, ad oggi mai attuata, i cui contenuti sono però ancora vigenti in forza dell’atto unilaterale d’impegno che sarà di seguito richiamata del 8.4.2014 n. 77730 di rep. e n. 19822 racc. notaio Bossoni, con la quale sono state cedute e asservite le aree previste nel Piano Attuativo approvato che prevedeva la ristrutturazione di magazzini e di spazi artigianali con parziale cambio di destinazione da industriale a commerciale;
- che il vigente PGT consente in tale area la realizzazione di spazi sia di carattere commerciale sia terziario;
- che con deliberazione della Giunta comunale del 26.3.2008 n. 279/13584 P.G. è stato approvato l’atto unilaterale d’impegno a seguito di richiesta presentata in data 5.07.2004 dalle società Italgros S.p.A. e Immobiliare Ieffe S.p.A. allora proprietarie dell’area, annotata al n. 28711 P.G., intesa ad ottenere l’approvazione del progetto relativo alla realizzazione di un nuovo complesso terziario e commerciale sull’area sopra indicata;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 4.5.2009 n. 445/20239 P.G. è stato approvato l’originario progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che l’atto unilaterale di impegno approvato nel 2008 sopracitato, è stato sottoscritto dalle società Italgros S.p.A. e Immobiliare Il Ponte S.p.A. soltanto in data 8.4.2014 n. 77730 di rep. e n. 19822 di racc. notaio Bossoni;
- che tale atto prevedeva la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione in sostituzione di quelle previste dalla convenzione urbanistica del 1999 sopra citata ed in

particolare quelle relative alla realizzazione della rotatoria e della pista ciclabile ed in particolare:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per l'importo scomputabile di € 533.896,01;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per l'importo scomputabile di € 445.124,18;
- la realizzazione di opere di valenza generale per un importo scomputabile di € 428.139,58,

per un totale complessivamente ammontante ad € 1.407.159,77.

- che con deliberazione della Giunta comunale n. 258 del 9.5.2017 è stato approvato, per un importo di € 214.344,69, il progetto definitivo esecutivo del percorso ciclopedonale di via della Musia tra viale Sant'Eufemia e via Goldoni nell'ambito dell'atto di impegno unilaterale del 8.4.2014, il quale costituisce una rielaborazione di parte del progetto definitivo-esecutivo già approvato nel 2009;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 328 del 5.6.2019 è stato approvato, per un importo di € 364.061,29, il progetto definitivo-esecutivo della nuova rotatoria all'intersezione tra viale S. Eufemia – via della Musia nell'ambito dell'atto di impegno unilaterale 8.4.2014 il quale costituisce un'ulteriore rielaborazione di parte progetto definitivo esecutivo approvato nel 2009;
- che ad oggi risultano realizzate, munite di relativi certificati di collaudo di cui a P.G. XXX del XXX, le opere relative al percorso ciclopedonale di via della Musia tra viale Sant'Eufemia e via Goldoni e la nuova rotatoria all'intersezione tra viale S. Eufemia – via della Musia;
- che i valori scomputabili dagli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi ai PAV 405 e PAV 406 delle soprarichiamate opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo ammontano complessivamente ad € 578.405,98 (€ 214.344,69 + € 364.061,29);
- che la Società Immobiliare il Ponte in data 10 maggio 2021, con P.G. n. 113421/2021, in qualità di attuale proprietaria dell'area, ha presentato istanza di permesso di costruire convenzionato in variante al permesso di costruire PG. n. 28711 del 5.7.2004;

- che la proposta di Permesso di costruire in variante sopra citato comporta anche la revisione e modifica dell'atto d'obbligo del 2014 al fine di un aggiornamento delle opere di urbanizzazione necessarie connesse all'intervento oltre che una modifica planivolumetrica del progetto originario;
- che sull'istanza di Permesso di Costruire la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 9.3.2022;
- che in data 4.7.2022, con P.G. n. 210345 e successive integrazioni, è stato depositato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse con l'intervento di cui al Permesso di costruire convenzionato citato;
- che sul progetto delle opere di urbanizzazione la Conferenza Intersettoriale ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 20.7.2022;
- che con P.G. n. 138499/2023 del 28.4.2023, con P.G. n. 146497 del 5.5.2023 e P.G. n. 225931 del 11.7.2023 la Società Immobiliare Il Ponte S.p.A. ha trasmesso al Settore Pianificazione urbanistica del Comune di Brescia istanza per la modifica di convenzione urbanistica;
- che il presente schema di convenzione, approvato con deliberazione G.C. XXX del XXX, sostituisce integralmente quanto contenuto nella precedente convenzione stipulata in data 4.03.1999, notaio Bossoni, rep n. 59064 e racc. n. 13722 e nell'atto d'impegno unilaterale del 8.4.2014 n. 77730 di rep. e n. 19822 di racc. notaio Bossoni;

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Immobiliare Il Ponte S.p.A. (di seguito denominata Proprietà), in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate, con l'intervento del Banco Popolare Società Cooperativa, esclusivamente in qualità di proprietaria della porzione dell'area catastalmente classificata al Foglio 224 Sez. NCT Particella 210 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

Le opere di Urbanizzazione Primaria, 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. 13 comma 7 del D. Lgs. 36/2023 (di seguito anche 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.

La Parte attuatrice indirà la procedura rispettosa dei principi previsti dal D. Lgs. 36/2023 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice. La Parte attuatrice darà formale comunicazione al Comune degli esiti di procedura (aperta a soggetti dotati degli ordinari requisiti di qualificazione) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

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 esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D. Lgs. 36/2023 e relativi allegati, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 36/2023.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 36/2023 e dell'ivi richiamato allegato I.7, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

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
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- In caso di gara ai sensi dell'art. 50 del codice dei contratti pubblici: CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara, prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori
- 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. 116 del codice dei contratti pubblici, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma del medesimo articolo, 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. 36/2023.

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, nè 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, 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 dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Come già riportato in premessa la presente convenzione sostituisce integralmente quanto contenuto nella precedente convenzione stipulata in data 4.03.1999, notaio Bossoni, rep. n. 59064 e racc. n. 13722 e nell'atto d'impegno unilaterale del 8.4.2014 n. 77730 di rep. e n. 19822 di racc. notaio Bossoni.

Pertanto, le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sostituiscono le opere di urbanizzazione non ancora realizzate di cui alla convenzione notaio Bossoni del 4.03.1999 n. 59064 rep. e n. 13722 racc. e all'atto d'impegno unilaterale notaio Bossoni del 8.4.2014 n. 77730 di rep. e n. 19822 di racc. citati nelle premesse.

3.1 Opere di urbanizzazione primaria su area pubblica

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con appositi colori sull'allegata planimetria generale Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione e di seguito specificati:

A – spostamento di fermata autobus su viale Sant'Eufemia individuata con retino di colore pesca

B – realizzazione di pista ciclabile su viale Sant'Eufemia individuata con retino di colore giallo

D – sistemazione di via della Musia tra viale Sant'Eufemia e via Parallela, con retino di colore azzurro

E – sistemazione di via Parallela, con retino di colore verde

come da progetto esecutivo delle opere, redatto secondo l'allora vigente D. Lgs. 50/2016 per quanto applicabile, depositato in prima istanza presso i competenti Uffici Comunali in data 4.7.2022 P.G. n. 210345, integrato con P.G. n. 337739, 337751 e P.G. n. 337761 del 31.10.2022; lo stesso dovrà essere adeguato ai contenuti previsti dal nuovo D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati e munito di verifica entro 4 (quattro) mesi dalla stipula della convenzione.

Le opere di cui ai punti D e E interessano in minima parte porzioni di area di proprietà di terzi che verranno acquisite mediante procedura espropriativa. Tali aree sono costituite:

- da parte del mappale 151 foglio 224 (circa 17mq) per le opere di cui al punto D
- dal mappale 179 del foglio 224 (20mq) per le opere di cui al punto E.

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.

Per le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo, da acquisire mediante procedura espropriativa che interessa parte dei mappali 151 e 179 del foglio 224, l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo stimato massimo di € 5.000.

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 il costo delle opere di urbanizzazione di cui al presente paragrafo è interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi ai PAV 405 e PAV 406 entro il termine di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione;

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art. 41, c. 13, del D. Lgs. 36/2023 (prezziario della Regione Lombardia) vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 760.236,29 al netto dello sconto del 15%, compresi costi della sicurezza ed esclusa I.V.A., salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (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 della stessa Parte Privata.

Scadenze

Le opere di cui alle lettere A, B, D, e E di cui al presente paragrafo da realizzare su aree già pubbliche o in cessione devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione.

Con riferimento alle opere di cui alle lettere D e E del presente articolo, limitatamente alla porzione di aree da acquisire mediante procedura espropriativa, queste (opere) devono essere realizzate entro mesi 6 (sei) dalla messa a disposizione delle medesime da parte del Comune.

Se entro anni 3 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/collaudo, 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.

3.2 Opere di urbanizzazione primaria su area da asservire all'uso pubblico

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare la seguente opera evidenziata con apposito colore sull'allegata planimetria generale - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

C – realizzazione nuovo parcheggio e relativa viabilità interna e aree verdi, con retino di colore rosa

come da progetto delle opere, depositato in prima istanza in data 4.7.2022 P.G. 210345, integrato con P.G. n. 337739, P.G. n. 337751 e P.G. n. 337761 del 31.10.2022.

Trattandosi di opere su area di proprietà privata asservita all'uso pubblico l'autorizzazione alla realizzazione delle opere sarà rilasciata tramite il titolo edilizio per la realizzazione degli interventi privati.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui al presente paragrafo è scomputato per una quota pari a 2/3 dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezzario delle opere edili di cui all'art. 23 comma 16, del D. Lgs. n. 50/2016 (prezzario della Regione Lombardia) vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 291.113,44 (pari ai 2/3 di € 436.670,16) al netto dello sconto del 15%, ed esclusa I.V.A., salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito di verifica tecnico economica del progetto esecutivo.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (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 della stessa Parte Privata.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro 3 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/collaudato, 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.

3.3 Opere non di competenza comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione.

Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere potrebbero consistere in:

A - cabina elettrica

B - reti di media tensione aeree e sotterranee

C - canalizzazioni

D - sostegni

E - cunicoli per il teleriscaldamento

F - tubi per il teleriscaldamento

G - centraline telefoniche

H - reti gas

I - cabina di decompressione

L - reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) ed i locali in genere necessari agli impianti, costruiti dalla Proprietà, saranno ceduti in uso alle Aziende interessate mediante apposito contratto da stipulare tra la Proprietà e le Aziende stesse.

Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

ART. 4 – CESSIONI DELLE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU'

4.1 Retrocessione area

Il Comune di Brescia retrocede alla Proprietà l'area di 390 mq originariamente interessata dal progetto di realizzazione di un parcheggio su via Parallela, previsto con l'atto unilaterale d'impegno del 2014, in quanto l'opera di urbanizzazione interessata dall'area oggetto dell'originaria cessione non è stata realizzata e non è prevista tra le opere di urbanizzazione aggiornate di cui all' art. 3 del presente atto.

Tale area è individuata nell'allegato elaborato "Regime delle Aree" con retino a linee diagonali di colore verde ed è catastalmente identificata al:

- NTC Foglio 224 mappali 88, 91parte, 152parte e 156parte.

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.

Modalità finanziarie

La retrocessione delle aree dal Comune di Brescia del valore stimato di € 920,36 (mq 3.90x € 2,36) 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.

4.2 Cessione aree

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 1.249, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente articolo 3

paragrafo 3.1, così come individuate con apposito retino a righe diagonali di colore arancione sull'allegato elaborato grafico "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- Foglio 224 mappali 48parte, 57 parte, 63parte, 87parte, 90parte, 98parte e 233parte.

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 atto, sino alla presa incarico 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.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 2.947,64 (mq 1.249 x € 2,36) 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.

4.3 Impegno alla cessione

La Proprietà, alle condizioni di seguito specificate, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Brescia, entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione, le aree della superficie complessiva di mq 268, interessate dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria per la sistemazione del lato sud di via Parallela, di cui al precedente articolo 3, liberando entro tale scadenza l'area dal gravame derivante dal contratto di locazione in essere per l'antenna di telefonia ivi insistente.

L'area risulta individuata con apposito retino a quadretti diagonali di colore arancione sull'allegato elaborato grafico "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- Foglio 224 mappale 70 parte

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 dovranno essere 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.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 632,48 (mq 268mq x € 2,36/mq) 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 saranno 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.

4.4 Costituzione di servitù di uso pubblico

All'interno del perimetro del P.A., è costituita servitù di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq. 7.444 interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al punto C del precedente articolo art. 3 (parcheggio a raso), così come individuata con apposito retino a quadretti diagonali di colore verde sull'allegato elaborato grafico "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- Foglio 224 mappali 48parte, 57parte, 87parte, 210parte (per il quale è previsto l'intervento del Banco Popolare Società Cooperativa), 90parte, 63parte, 88parte e 91parte.

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 avverrà 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.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione da regolamentare previo accordo con il Comune di Brescia.

4.5 Soppressione di servitù di uso pubblico

Con il presente atto si conviene la soppressione dell'asservimento all'uso pubblico delle aree del PAV 405 di superficie pari a mq 2.657,00 derivante dalla Convenzione del 4.3.1999 rep. n. 59064 /racc. n. 13722 notaio Bossoni e catastalmente individuate al foglio 224 mappale 70 parte.

ART. 5 – STANDARD URBANISTICI

Le aree necessarie per assolvere agli standard urbanistici di cui alla L.R. 12/2005 e all'art. 61 delle NTA del vigente PGT previste dall'intervento relativo al PAV 406 a nord, sono interamente reperite all'interno del comparto che è oggetto della presente Convenzione.

La proprietà si impegna, altresì, a reperire ovvero a monetizzare, le aree necessarie per assolvere agli standard urbanistici di cui alla L.R. 12/2005 e all'art. 61 delle NTA del vigente P.G.T. relativi al futuro intervento sul PAV 405, il quale sarà oggetto di successiva istanza e di correlato convenzionamento.

ART. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Indagini ambientali

1. Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente PGT, [si prescrive la realizzazione, prima della cessione delle aree al Comune di Brescia, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dalla presente modifica di convenzione]. L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione, bonifica o messa in sicurezza, dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale e dovranno essere condotte nel rispetto della normativa ambientale vigente con costi a carico della Proprietà. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.
2. Poiché il Permesso di Costruire convenzionato interessa parzialmente aree in passato destinate alla produzione, ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del vigente P.G.T., se non già effettuate e condivise con i competenti settori dell'Amministrazione Comunale, con riferimento a queste sole dovranno essere esperite, anche sulle aree di proprietà privata, indagini di tipo ambientale volte a verificare l'eventuale inquinamento causato dalle attività produttive precedenti. Le indagini effettuate dovranno essere accompagnate dalla presa d'atto da parte del Settore Bonifiche del comune di Brescia. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso 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.

[Presentazione certificati di collaudo

La Proprietà si impegna, prima della stipula della presente convenzione, a produrre i certificati di collaudo delle opere, già realizzate, relative al percorso ciclopedonale di via della Musia tra viale Sant'Eufemia e via Goldoni e alla nuova rotatoria all'intersezione tra viale S. Eufemia – via della Musia.]

ART. 7 - 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% della differenza tra il costo delle opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo e non a scomputo originarie e il costo complessivo lordo delle opere di urbanizzazione in variante.

Tale somma è attualmente stimata in € 19.284,48 sulla base del progetto esecutivo depositato presso gli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 8 - 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 relativamente agli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli edilizi del PAV 405 e 406) 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.

Il pagamento di detti contributi sarà a carico della Proprietà e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

ART. 9 - PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire (P.G. n. 113421/2021 del 10.5.2021), salvo eventuali proroghe previste dalla legge.

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità al Permesso di Costruire approvato.

Prescrizioni edilizie

All'interno del PAV 406 gli edifici e i fabbricati, anche qualora non costituiscano volume ai fini edilizi, non potranno avere altezza, come definita dall'art. 14 delle NTA del PGT, superiore a 20 m.

La potenzialità edificatoria residua, pari a 3.846,50 mq, potrà essere utilizzata dalla proprietà all'interno del PAV 405.

ART. 10 - 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/collaudo, delle opere di urbanizzazione primarie funzionali al medesimo.

ART. 11 - 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. € 1.063.148,57 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria su area pubblica di cui alle lettere A, B, D e E del precedente art. 3, par. 3.1.
2. € 556.902,49 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria su aree da asservire all'uso pubblico di cui alla lettera C del precedente art. 3 par. 3.2.
3. € 26.800,00 a garanzia della cessione aree di cui al precedente art. 4 paragrafo 4.3
4. € 5.000,00 a garanzia delle indennità di esproprio;

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo lordo stimato delle stesse maggiorato del 20% e sarà esattamente definito, ed eventualmente adeguato mediante appendice alla polizza o alla fidejussione, in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Permesso di Costruire Convenzionato.

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:

- Fidejussione n. 1: dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);

- Fidejussione n. 2 dopo la comunicazione di fine lavori e il deposito della SCIA di agibilità per le opere autorizzate con Permesso di costruire;
- Fidejussione n. 3 dopo la stipula dell'atto notarile di cessione delle aree o costituzione di servitù;
- Fidejussione n. 4 al termine della procedura espropriativa delle aree.

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 disporre 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. 12 - ALIENAZIONE DELLE AREE

Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di xxx in data rep. n....., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni derivanti dall'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato nei confronti del Comune di

Brescia, in solido con la parte venditrice, ivi compresa quella di subordinare il trasferimento della proprietà alla presentazione preventiva o contestuale rispetto all'atto di cessione, da parte degli acquirenti, di una garanzia reale o personale a favore del Comune per un importo pari a quello indicato al precedente articolo o riproporzionato in termini volumetrici".

La nuova 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, e nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

La fideiussione di cui all'articolo precedente sarà restituita alla Parte attuatrice solo ove sostituita con altra, aventi eguali caratteristiche e capienza, consegnata dal soggetto subentrante.

Ferma restando quanto riportato sopra circa 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, in ogni caso seguendo l'ordine cronologico di presentazione della richiesta di titolo abilitativo e sino all'esaurimento degli oneri scomputabili, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al secondo paragrafo del presente articolo.

[ART. 13 - 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. 14 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione dello schema di convenzione relativo al Permesso di Costruire; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

ART. 15 - TRASCRIZIONE

Il convenzionante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Brescia d'ogni responsabilità al riguardo.

ART. 16 - 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. 17 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti alla redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute e da asservire, 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.