

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN  
VIA F. CRISPI N.10, EX CASERMA "SERAFINO GNUTTI" DI  
PROPRIETÀ NIBOFIN S.R.L. - PROGETTO SPECIALE DEL PIANO  
DELLE REGOLE PRC3 "EX CASERMA GNUTTI"**

**FRA**

NIBOFIN s.r.l. con sede in Casto (BS), via Malpaga n.82, Codice Fiscale 02917340982

**E**

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

**PREMESSO**

- che la Società NIBOFIN s.r.l. ha la proprietà e disponibilità delle aree e degli immobili situati in Comune di Brescia, Via Francesco Crispi n.10, della superficie complessiva di mq 4.414 così catastalmente identificati:
  - Foglio 138 mappale 95 e 97 di proprietà della NIBOFIN SRL.

I corrispondenti dati catastali del catasto fabbricati sono:

  - Sez. BRE, Foglio 9, particelle 1755, 4418 e 4364.

- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree in oggetto nel Piano delle Regole, Progetto Speciale "PRC3 EX CASERMA GNUTTI";
- che le aree sono assoggettate al vincolo di polizia idraulica per fascia di rispetto corpo idrico per presenza del Reticolo Idrico Minore e che il complesso oggetto di intervento è un bene culturale tutelato, ai sensi dell'art. 10, comma 1, e dell'art. 12 (D.Lgs 42/2004).
- che la scheda del Progetto Speciale, oltre ad una serie di prescrizioni per la progettazione, indica i seguenti obiettivi del progetto:
  - Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi;
  - Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, mediante

la localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate, evitando la monofunzionalità degli interventi.

- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di qualità;
- che lo strumento attuativo previsto dalla scheda del Progetto Speciale è il Piano attuativo;
- che a tal fine la Società NIBOFIN s.r.l. ha presentato in data 2.4.2020 un'istanza P.G. n. 71799, da ultimo integrata in data 3.11.2021 P.G. 282554, in variante alle previsioni del PGT per il Progetto Speciale e che prevede la conversione del complesso da ex Caserma a residenza con la realizzazione di appartamenti nell'edificio quadrangolare intorno al cortile principale e la realizzazione di autorimesse meccanizzate fuori terra;
- che gli elementi di variante della proposta di Piano Attuativo sono i seguenti:
  - diversa modalità di intervento, ossia ristrutturazione in luogo del restauro e risanamento conservativo;
  - asservimento all'uso pubblico, in luogo della cessione, delle aree corrispondenti all'ex Chiesa di San Bartolomeo, l'ex ingresso al monastero e lo spazio aperto antistante la chiesa.
- che la proposta di Piano Attuativo, con decreto emesso in data 1.12.2021 P.G. n. 312914 è stata esclusa dall'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, in quanto non presenta aspetti ulteriori rispetto a quelli già sottoposti a valutazione in sede di VAS del P.G.T., ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 4, punto 2-ter, della L.R. n. 12/2005;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione del Paesaggio ha espresso parere non favorevole nella seduta del 10.11.2021, dal quale tuttavia si ritiene di potersi discostare per la seguente motivazione: in via preliminare si ravvisa l'incongruenza di merito nel parere precitato laddove sconfinava immotivatamente in valutazioni di opportunità urbanistica inerenti alla volontà di modificare la modalità di intervento (da risanamento conservativo a ristrutturazione). Con riferimento alla tematica dell'impatto sul paesaggio, si evidenzia che l'impatto percettivo che discende dall'intervento di ristrutturazione da origine ad un abbassamento della quota dell'edificio a favore di uno

skyline più contenuto del fronte che si affaccia sia su via Francesco Crispi che su via Moretto. Per le motivazioni citate, si ritiene, allo stato e in sede di Piano Attuativo (il progetto edilizio affronterà più dettagliatamente tali temi da sottoporre a pieno titolo alla Commissione del Paesaggio), di potersi discostare dal parere in argomento. Non si può peraltro sottacere che le due Autorizzazioni della Soprintendenza, pur sorrette dai profili di natura monumentale, certamente hanno argomentato anche sul più generale inserimento del “monumento” nel contesto di riferimento, come chiaramente esplicitato nell’approfondimento richiesto in sede di autorizzazione n. 2434 del 13/02/2020, affrontato e risolto nell’alveo della successiva autorizzazione n. 10290 del 08/06/2021;

- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con nota P.G. n.0197400/2021 del 9.8.2021, ha rilasciato autorizzazione con prescrizioni all'esecuzione delle opere in questione;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Conferenza Intersettoriale ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del \_\_\_\_\_;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni/senza osservazioni con successiva deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 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 Società NIBOFIN s.r.l. in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **ART. 1 – 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 IN CONTO MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD**

### Generalità

Le opere di Urbanizzazione in conto monetizzazione degli standard, di cui all'art. 3 della presente convenzione, sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art. 1 della legge n. 120 del 2020 come sostituita dall'art. 51 della legge n.108 del 2021 nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi, redatti anche in forma unitaria, 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. L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c. 8, del predetto codice dei contratti.

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

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

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere in conto monetizzazione degli standard effettua i seguenti adempimenti:

- nomina il R.U.P. 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 C.U.P. (Codice unico di progetto ex art. 11 L. 3/2003);
- acquisisce il C.I.G. (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 contratti secondo quanto previsto dall' art. 1 comma 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
- In caso di gara ai sensi della citata art. 36, comma 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 ss.mm.ii

È previsto il collaudo in corso d'opera. A tal fine il Comune indicherà il tecnico abilitato, con oneri a carico della Proprietà, entro 10 giorni dalla comunicazione di inizio lavori.

Il collaudo delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria 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.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di 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 il termine perentorio di sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo.

## **ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CONTO MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD**

### **3.1**

#### **Generalità**

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

- Riqualficazione del tratto di via Moretto tra piazzetta Sant'Alessandro e via Crispi e del tratto di via Crispi da piazzetta Moretto a corso Magenta e illuminazione pubblica correlata

come da progetto di fattibilità tecnico economica 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 entro 6 (sei) mesi della stipula presente convenzione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche e le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, in particolare per la installazione dei corpi illuminanti sulle facciate degli edifici privati interessati dall'intervento.

Trattandosi di strade appartenenti al Demanio comunale, sono escluse dall'applicazione del canone C.O.S.A.P. (ora Canone Unico Patrimoniale) 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 articolo è interamente scomputato dall'ammontare delle somme dovute a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, come meglio specificato al successivo articolo 5.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di Regione Lombardia 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%.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo della monetizzazione degli standard, secondo quanto previsto dal successivo art. 5, è stimato, ad I.V.A. esclusa, al lordo in € 623.606,68 e al netto dello sconto del 15% in **€ 534.115,70**, salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo; eventuali maggiori costi, occorsi in sede di realizzazione delle opere, restano a carico della Proprietà, salvo cause di forza maggiore.

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

### Scadenze

Alla luce del conferimento del titolo di Capitale Italiana della Cultura alle città di Brescia e Bergamo, nell'evidente finalità di non creare disagi alla città con cantieri attivi in tale anno, le parti concordano che i lavori del comparto di parte pubblica, disciplinati dalla presente convenzione, potranno avere inizio a decorrere dal 01/01/2024, ferma la possibilità di ottenere nel frattempo l'emanazione dei provvedimenti edilizi sottesi. Medesima prescrizione è estesa anche ai lavori di parte privata ma solo laddove ciò determini disagi concreti sullo spazio pubblico. Pertanto, questi ultimi andranno preventivamente concordati e assentiti dal Settore competente.

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

### Penale

Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,30% dell'importo delle opere e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera, salvo che tale ritardo sia imputabile a fatto del terzo, ivi inclusi gli Enti gestori dei servizi.

## **3.2**

### 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 del Lottizzante, 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 o dalla monetizzazione degli standard non reperiti. I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra il Lottizzante e le Aziende interessate.

### Scadenze

Tali interventi dovranno essere realizzati entro la presentazione della segnalazione

certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001.

#### Regime delle opere

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

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

#### Regime delle aree

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

### **ART. 4 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

#### Generalità

La Proprietà si impegna ad asservire all'uso pubblico, entro 36 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica, le aree e gli immobili di complessivi mq. 507,00, corrispondenti all'ex Chiesa di San Bartolomeo, al piazzale antistante e ai locali dell'ex ingresso al monastero; la superficie di cui sopra è riconosciuta per raggiungere gli standard urbanistici di cui alla L.R. 12/2005 e all'art. 61 delle disposizioni del vigente PGT, come meglio specificato nel successivo articolo.

Tali aree sono individuate con apposito retino di colore viola sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione e catastalmente sono individuate come segue:

- mappale 95 parte del foglio 138 sez. NCT corrispondente al foglio 9, particella 1755 (parte) sez. BRE del catasto fabbricati;

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.

Le Parti di comune accordo specificheranno, prima della costituzione della servitù, le modalità di interesse pubblico di riferimento inerente all'uso della predetta chiesa, sagrato e ingresso al monastero, ferma restando, previa variante urbanistica, la condivisa

possibilità di eventuale monetizzazione in via sostitutiva dello standard medesimo.

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. 5 - MONETIZZAZIONE**

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui alla L.R. 12/2005 e all'art. 61 delle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq 3.370,43 e sono monetizzate in € 160/mq per complessivi € 539.268,80.

In particolare, si dà atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della presente convenzione, da parte della Proprietà, compensa le corrispondenti monetizzazioni per standard non reperiti per un importo pari al valore delle opere stesse, ed ammontante ad € 534.115,70.

La restante somma dell'importo di € 5.153,10, che residua dalla differenza dei due importi sopra riportati, è versata contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Trattandosi di opere di urbanizzazione in conto monetizzazione di standard urbanistici non reperiti, gli eventuali ribassi d'asta in esito alle procedure d'appalto conseguenti andranno versati al Comune entro 3 (tre) mesi dalla trasmissione del verbale di aggiudicazione o, su richiesta dell'Amministrazione, reimpiegati per la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione.

#### **ART. 6 – INDAGINI AMBIENTALI**

Non ricorrendo, ad oggi, i presupposti di cui agli artt. 32 e 43 delle N.T.A. del vigente P.G.T. non è richiesto lo svolgimento di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente Piano Attuativo.

#### **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% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria.

Tale somma è attualmente stimata in € 6.236,67 sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

## **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 applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

L'intervento relativo al presente Piano Attuativo è, in via generale, riconducibile ai benefici disciplinati dall'art. 43 comma 2-quinquies della L.R.12/2005, relativi alla riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai fini della incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, trovando per l'effetto applicazione la Deliberazione C.C. n.23 del 30 marzo 2021.

In particolare, la Proprietà con la richiesta di permesso di costruire avrà diritto, ove ne ricorrano i presupposti, alla riduzione del contributo di costruzione di cui al citato comma 2-quinquies dell'art. 43 della L.R. 12/2005, sulla base dei criteri definiti dalla Deliberazione di C.C. citata e vigenti al momento della stipula della presente convenzione.

L'adesione ai criteri di riduzione sarà accompagnata dalla necessaria documentazione tecnica e dalle necessarie asseverazioni che dimostrino il raggiungimento delle finalità di detti criteri.

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 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità al Piano Attuativo approvato.

La modalità di intervento prevista è la ristrutturazione edilizia, come definita dal D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1 lett. d) in variante a quanto previsto dalla scheda di Progetto Speciale "PRc3 Ex Caserma Gnutti" del Piano delle Regole del PGT, con esclusione, anche in caso di variante in corso d'opera, dell'applicazione dell'Allegato 2 alle NTA del P.G.T. laddove in contrasto con le vigenti autorizzazioni della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia.

La superficie dell'edificio destinato a parcheggio meccanizzato, pari a mq. 700,76, non concorre al calcolo delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico (standard) ai sensi dell'art. 69 c.1 della L.R. 12/2005 in quanto *"i parcheggi pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito"*.

La SLP di progetto effettiva del Piano Attuativo sarà determinata nei progetti edilizi in sede di titolo autorizzativo e sarà nel rispetto della SLP massima ammessa, coincidente con la SLP esistente pari a mq 6.246 (esclusa la superficie della ex chiesa di San Bartolomeo e del corpo di ingresso al monastero, da asservire all'uso pubblico, pari a mq 770,22).

## **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 Proprietà è edotta e accetta che ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, ai fini dell'agibilità degli interventi edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate e presentato il relativo certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

## **ART. 11 – VARIANTI**

E' consentito alla Proprietà di apportare, 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. 12 - 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. € 748.328,02 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
2. € 91.260,00 a garanzia della costituzione di servitù previste in convenzione;
3. € 62.360,00 a garanzia della presentazioni dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria;

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

L'importo delle garanzie relative alla presentazione dei progetti esecutivi corrisponde al 10% dell'importo lordo stimato delle opere.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune:

- Fidejussione n. 1: dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);
- Fidejussione n. 2 dopo la stipula dell'atto notarile di costituzione di servitù delle aree;
- Fidejussione n. 3 dopo la presentazione del progetto esecutivo delle opere;

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni 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.

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, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

### **ART. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa presentazione di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui al precedente articolo "Fideiussioni".

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. 14 - 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. 15 - 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 del presente Piano Attuativo, in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

#### **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, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto [protocollogenerale@pec.comune.brescia.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.brescia.it)
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- 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) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo

- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- 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 è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

#### **ART. 17 - SPESE**

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