

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 165 - 18.3.2020

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Adozione del Piano attuativo conforme al PGT vigente relativo al compendio di proprietà dello Stato denominato "ex Caserma Papa", sito in Brescia, Via Franchi/Via Oberdan.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la AGENZIA DEL DEMANIO con sede in Corso Monforte a Milano ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Franchi Via Oberdan nel compendio immobiliare denominato "Caserma Achille Papa", della superficie complessiva di circa mq 39.000, così identificate: NCEU foglio 64 particelle n. 178, 179 e 180 sub. 1 e 2;
- che relativamente allo sviluppo del nuovo polo a servizi è stato sottoscritto in data 13.02.2017 un Protocollo di Intesa tra il Comune di Brescia, l'Agenzia del Demanio e la Guardia di Finanza, approvato con Delibera di Giunta n. 23 del 18/01/2017, i cui artt. 6 e 9 impegnano il Comune ad attivare ogni possibile agevolazione onde addivenire al recupero e valorizzazione del comparto, la cui risoluzione unitaria del disegno urbano è complementare alle previsioni dell'AT - C .1.1. MAF Logistics;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio inquadra l'area quale ambito di trasformazione del Documento di Piano disciplinato dalla scheda AT- C.1.2 Caserma Papa, la cui scheda prevede l'obbligo di verifica di assoggettabilità alla VAS;
- che la AGENZIA DEL DEMANIO ha presentato in data 30.3.2018 un'istanza, P.G. n. prot. 62495/18, volta ad ottenere l'approvazione della proposta di Piano Attuativo conforme al Documento di Piano quale Ambito di Trasformazione AT - C.1.2 Caserma Papa, che ammette la realizzazione di mq. 16.270 di slp (comprensiva di slp esistente da conservare) con destinazione a Servizi e attrezzature di uso pubblico, attraverso nuove costruzioni ed il recupero di alcuni fabbricati ovvero:

- il recupero edilizio di tre fabbricati ovvero della palazzina comando, dell'edificio ex mensa (fabbr. 9) e dell'edificio adibito a magazzino situato in posizione centrale nel lotto (fabbr. 6);
 - la realizzazione ex novo di sei volumi edilizi;
 - la demolizione dei restanti fabbricati;
 - la formazione di autorimesse interrate;
- che, pertanto, l'area risulta funzionalmente destinata ad ospitare la sede di tre diversi servizi attualmente dislocati in più parti del territorio ovvero a sud del lotto sarà insediata la Guardia di Finanza (ora con sede in Via Milano), in posizione centrale l'Agenzia delle Dogane (ora con sede in Via Perotti) e nella parte nord la Motorizzazione Civile (ora con sede in Via Grandi);
- che le aree sono interessate dai seguenti vincoli:
- per l'edificio " ex palazzina comando " situato all'intersezione tra Via Oberdan e Via Franchi è presente un vincolo monumentale ex artt. 10 del D.Lvo 42/2004 apposto con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 22/09/2011;
 - l'area è attraversata da un corso d'acqua intubato appartenente al Reticolo Idrico minore;
 - l'area è inserita nel SIN Brescia - Caffaro relativamente alla matrice acque sotterranee;
 - vincolo archeologico;
 - l'area è interessata da una fascia di rispetto (mt.20) per la presenza di strada urbana di scorrimento di tipo D (via Oberdan);
 - nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa".

Dato atto, altresì, relativamente al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/05 e smi e della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.6.2001, del D.Lgs. 152 del 3.4.2006 integrato dal D.Lgs. 128 del 29.6.2010 e dell'allegato 1a della deliberazione di G.R. Lombardia n. 9/61 del 10.11.2010:

- che con deliberazione G.C. n. 361 del 22.5.2018 P.G. n.0109562/2018 e successiva determina dirigenziale n 3120 del 17.12.2018, si è dato avvio al procedimento per l'approvazione del PA e contestualmente al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS;
- che l'avviso di avvio del procedimento, unitamente al rapporto preliminare, è stato pubblicato all'albo online, sul sito web del Comune e sul Sivas della Regione

in data 7.01.2019, ai sensi del punto 5.5 dell'allegato la degli indirizzi Regionale, D.G.R. 10.11.2010 n 9/761;

- che è stato nominato quale Autorità Procedente per la VAS, il Comune rappresentato da: arch. Gianpiero Ribolla Responsabile del Settore Trasformazione Urbana;
- che è stata individuata quale Autorità Competente per la VAS, il Comune rappresentato dall'ing. Angelantonio Capretti - Responsabile del Settore sostenibilità ambientale;
- che ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/05 e smi e della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.6.2001, del D.Lgs. 152 del 3.4.2006 integrato dal D.Lgs. 128 del 29.6.2010 e dell'allegato la della deliberazione G.R. Lombardia n. 9/761 del 10.11.2010 l'Autorità Competente per la Vas, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le osservazioni pervenute ed il complesso delle informazioni prodotte ed acquisite agli atti, ha emesso il provvedimento di verifica - parere motivato - P.G. n.0156440/2019 del 15.7.2019, che fa parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, decretando l'esclusione dalla procedura di VAS per il procedimento in oggetto;

Riscontrato che lo schema di convenzione urbanistica prevede:

- la cessione di aree a favore del Comune della superficie complessiva di circa mq 1.150 interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria catastalmente individuate come segue: parte dei mappali 179 parte e 180 parte del Foglio 64 N.C.T. per un valore ai fini inventariali di € 2.714,00;
- che saranno realizzate opere di urbanizzazione primaria, per un importo presunto di € 868.000,00;
- che le scadenze per la realizzazione delle opere sono dettagliatamente illustrate all'art 2 dell'allegato schema di convenzione con le precisazioni indicate;
- che il bilancio tra il "valore ecologico" iniziale attribuibile all'area di intervento e il "valore ecologico" post trasformazione determinati ai sensi dell'art. 38 delle NTA porta alla determinazione di un valore ecologico positivo per mq. 30.455;
- che il preverdissement previsto dall'art. 31 delle NTA sarà realizzato su specifico progetto da presentarsi prima della stipula della Convenzione Urbanistica e le opere realizzate entro 12 mesi dalla stipula della stessa e mantenute fino alla realizzazione degli interventi edilizi;

- che l'Ente proponente dovrà attenersi alle prescrizioni particolari di cui all'art 6 dell'allegato schema di convenzione;

Ritenuto, in virtù dei contenuti del protocollo di intesa, sottoscritto in data 13.2.2017, ed in considerazione del fatto che trattasi di Ente pubblico:

- di non richiedere la presentazione di idonee garanzie fideiussorie;
- di non richiedere il rimborso spese di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005;
- di prevedere, in considerazione del fatto che i termini per l'esecuzione delle opere sono subordinati a complesse procedure di affidamento dei servizi di progettazione e dei successivi bandi di gara per la realizzazione delle opere, che gli stessi si intendono eventualmente prorogabili in funzione dell'esito dei procedimenti medesimi, fermo restando che l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione costituisce conditio sine qua non per l'accettazione della segnalazione certificata di agibilità edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001;

Riscontrato:

- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 20.11.2019;
- che con note P.G. n. 0054384 del 6.03.2020 è stata avviata la fase di partecipazione propedeutica al procedimento espropriativo finalizzato all'acquisizione delle aree di proprietà di terzi, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 6.2.2020 (agli atti);

Dato atto che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale 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 dell'atto stesso;

Dato atto, altresì, che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'art 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., poiché è prevista:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 868.000,00;

- la cessione di aree a favore del Comune pari a circa mq 1.150, del valore ai soli fini patrimoniali di € 2.714,00;
- l'indennità ai fini espropriativi stimati in € 50.000,00, in quanto in capo al proponente;

Riscontrato che, ai sensi del DPR 380/2001 art. 17, comma 3, lett. c., il contributo di costruzione non è dovuto;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 16.3.2020 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 16.3.2020 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di adottare, ai sensi dell'art 14, commi 1 e 5, della L.R. 12/05 e s.m.i., per le motivazioni di cui in premessa, il PA conforme al PGT vigente relativo al compendio di proprietà dello Stato denominato "ex Caserma Papa", sito in Brescia, Via Franchi/Via Oberdan, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:

Elenco allegati:

Schema di convenzione;

Documentazione del P.A:

Relazione generale

Relazione Integrativa

Rilievo fotografico

Rilievo e ricerche di archivio

Relazione afferente il Bilancio Ecologico

Relazione agronomica

Elaborati grafici

Rilievo fotografico della vegetazione esistente

Planimetria di rilievo della vegetazione esistente

Planimetria di progetto delle opere a verde

		Rev	
Tav	1	00	Inquadramento generale
Tav	2	00	Rilievo dell'area
Tav	3	00	Stato di fatto_ piante e sezioni magazzino mensa pal. Comando
Tav	4	00	Stato di fatto_ piante e sezioni edifici in demolizione
Tav	5	02	Stato di fatto _ sezioni
Tav	6	01	Planimetria di progetto masterplan
Tav	6a	06	Planimetria di progetto _ uso del suolo e funzioni
Tav	7	02	Sezioni _ stato di progetto e contesto
Tav	8	02	Planimetria di confronto
Tav	9	02	Planimetria verde e parcheggi
Tav	10a	02	SLP di progetto_ Motorizzazione
Tav	10b	02	SLP di progetto_ Dogane
Tav	10c	02	SLP di progetto _ Guardia di Finanza

- b) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art 13, c 4, della LR 12/05 e s.m.i, presso il Settore Pianificazione Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;
- c) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua approvazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione Trasparente;
- d) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AT-C.1.2 DI AREE SITUATE A
BRESCIA IN Via Guglielmo Oberdan, Via Attilio Franchi
DI PROPRIETA' AGENZIA DEL DEMANIO**

FRA

L'AGENZIA DEL DEMANIO con sede in Corso Monforte a Milano qui rappresentata da

E

IL COMUNE di BRESCIA, qui rappresentato

PREMESSO

- che la **AGENZIA DEL DEMANIO con sede in Corso Monforte a Milano** ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Franchi Via Oberdan nel compendio immobiliare denominato " Caserma Achille Papa " , della superficie complessiva di mq 38.758, così identificate: NCEU foglio 64 particelle n. 178, 179 e 180 subb. 1 e 2;
- che, circa lo sviluppo del nuovo polo a servizi è stato sottoscritto in data 13.02.2017 un Protocollo di Intesa tra il Comune di Brescia ,l'Agenzia del Demanio e la Guardia di Finanza approvato con Delibera di Giunta n. 23 del 18/01/2017;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, ed esecutivo, a seguito dell'ultima modifica, dal 26.06.2019, classifica le aree in oggetto nel Documento di Piano quale AT-C.1.2;
- che le aree sono interessate dai seguenti vincoli:
 - Per l'edificio " ex palazzina comando " situato all'intersezione tra Via Oberdan e Via Franchi è presente un vincolo monumentale ex artt. 10 del D.Lvo 42/2004 apposto con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 22/09/2011;
 - L'area è attraversata da un corso d'acqua intubato appartenente al Reticolo Idrico minore;
 - L'area è inserita nel SIN Brescia – Caffaro relativamente alla matrice acque sotterranee;
 - Vincolo archeologico;
 - L'area è interessata da una fascia di rispetto (mt.20) per la presenza di strada urbana di scorrimento di tipo D (via Oberdan);
 - Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa".

- che la **AGENZIA DEL DEMANIO** ha presentato in data 30.03.2018 un'istanza P.G. n. prot. 62495/18 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che prevede, atteso che l'area di intervento è inquadrata nel Documento di Piano quale Ambito di Trasformazione AT – C.1.2 Caserma Papa dove si consente la realizzazione di mq. 16.270 di slp (comprensiva di slp esistente da conservare) con destinazione a “ servizi e attrezzature di uso pubblico “ attraverso nuove costruzioni ed il recupero di alcuni fabbricati:
 - il recupero edilizio di tre fabbricati ovvero della palazzina comando, dell'edificio ex mensa (fabbr. 9) e dell'edificio adibito a magazzino situato in posizione centrale nel lotto (fabbr. 6)
 - la realizzazione ex novo di sei volumi edilizi
 - la demolizione dei restanti fabbricati
 - la formazione di autorimesse interrate
- che l'area risulta funzionalmente destinata ad ospitare la sede di tre diversi servizi attualmente dislocati in più parti del territorio ovvero a sud del lotto sarà insediata la Guardia di Finanza (ora con sede in Via Milano), in posizione centrale del lotto l'Agenzia delle Dogane (ora con sede in Via Perotti) e nella parte nord la Motorizzazione Civile (ora con sede in Via Grandi);
- che la scheda di Piano prevede che la proposta di Piano Attuativo, seppur conforme al vigente PGT , venga sottoposta a Verifica di esclusione della VAS e, pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale n.361 del 22.05.2018 PG n.0109562/2018 del 06/06/2018 e successiva determina dirigenziale n 3120 del 17.12.2018, si è dato avvio dell'iter di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il cui procedimento si è concluso con Decreto di non Assoggettabilità alla VAS PG N.0156440/2019 del 15/07/2019;
- che con nota del 03/07/2019 PG 147614 veniva richiesto al settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Locale un parere di competenza circa le soluzioni viabilistiche idonee a garantire una adeguata accessibilità dell'area considerando congiuntamente i comparti ex Caserma Papa e MAF Logistics, ottenuto con nota del 10/07/2019 ;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 20.11.2019;
- che in virtù del citato Protocollo di intesa, il Comune ha acconsentito a una serie di modifiche proposte, come da nota PG 276282 del 24.12.2019;
- che con nota P.G. n. _____ del _____ è stato avviato il procedimento espropriativo finalizzato all'acquisizione delle aree di proprietà di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;
- che la Giunta comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola contro deducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. _____ del _____
- che i provvedimenti stessi inerenti il 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 **AGENZIA DEL DEMANIO** 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 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

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 36 c 4 del D. leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 (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;

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria 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.

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 *as built* delle opere eseguite anche in formato editabile in formato DWG;

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 ;

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.

Il collaudo delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria anche per la presa in carico delle aree verdi da parte del Settore Verde del Comune di Brescia

Con la presa in carico delle opere a seguito di approvazione del collaudo 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 dalla data di trasmissione del certificato di collaudo.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere, rappresentate negli elaborati costituenti il Piano Attuativo ed in particolare nella Tavola 6a "Planimetria di progetto, uso del suolo", i cui importi dei soli lavori sono stimati come segue:

A – Ingresso e uscita in mano destra sulla tangenziale Ovest;

B – Rotatoria su Via Attilio Franchi e intersezione semaforizzata e viabilistica fino all'innesto sulla tangenziale Ovest ;

C – Realizzazione di percorso ciclopedonale;
come da schema progettuale agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto di fattibilità tecnico economica completo di particellare di esproprio sarà prodotto entro il primo quadrimestre del 2021.

Il progetto definitivo / esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato, completo di verifica, entro il termine di 12 mesi dalla stipula della 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.

Per le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo da acquisire mediante procedura espropriativa in capo al Comune e individuate nel Piano Particellare di Esproprio in atti, l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà, il cui importo presunto è stimato in € 50.000

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

Modalità finanziarie

I progetti delle opere sopra menzionate [dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23 c 16, del D leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%].

Il valore complessivo delle predette opere è stimato in € 868.000,00 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo e secondo la seguente ripartizione :

opera di cui al punto A : € 250.000,00;

opera di cui al punto B : € 450.000,00;

opera di cui al punto C : € 168.000,00;

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/2001 art. 17 , comma 3 , lett. c. il contributo di costruzione non è dovuto.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque dovranno essere ultimate entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di cui alla lettera A devono essere realizzate entro mesi 18 dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune.

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

Dato atto che i termini di cui sopra sono subordinati a complesse procedure di affidamento dei servizi di progettazione e dei successivi bandi di gara per la realizzazione delle opere, gli stessi si intendono prorogabili in funzione dell'esito dei procedimenti, fermo restando la condizione sospensiva dell'approvazione del collaudo ai fini della su citata segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001

2.2

Opere non di competenza comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo delle opere 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 potranno 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 3. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO

In bilancio tra il “valore ecologico “ iniziale attribuibile all’area di intervento e il “valore ecologico“ post trasformazione determinati ai sensi dell’art. 38 delle NTA porta alla determinazione di un valore ecologico positivo per mq. 30.455.

Art 4. QUALITA' AGGIUNTIVA

Ai sensi degli artt 43 e 46 delle NTA e della scheda del Documento di Piano che disciplina l'intervento non è prevista slp da assoggettare a Qualità Aggiuntiva .

ART. 5 - CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 1.150, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui all’articolo 2, rappresentate negli elaborati costituenti il Piano Attuativo ed in particolare evidenziate in giallo nella Tavola 6a “Planimetria di progetto, uso del suolo”, catastalmente individuate come segue:

- parte dei mappali 179 parte e 180 parte del Foglio 64 N.C.T.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione.

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 cessione dovrà avvenire entro sei mesi dall’ultimazione lavori e contestualmente all’approvazione del certificato di Collaudo.

ART. 6- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. In conformità quanto espresso in sede di Vas dalla Soprintendenza Archeologica , Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia si prescrive che tutti gli interventi di scavo, sbancamento e demolizione pavimentazioni e fondazioni esistenti siano preceduti da accertamenti archeologico preliminari da condursi sotto al direzione della Soprintendenza stessa ai sensi dell’art. 88 del D.Lvo 42/2004 .
2. Ai sensi dell’art. 31 delle NTA vigenti “Piantumazione preventiva e preverdissement” l’intervento edilizio deve essere accompagnato da uno specifico progetto di preverdissement che anteponga la realizzazione degli interventi privati a misure di mitigazione e potenziamento della rete ecologica al fine di contrastare eventuali fenomeni di degrado.
A tal fine la Proprietà si impegna a realizzare opere di preverdissement sulle aree verdi presenti lungo i confini del comparto ; Il progetto esecutivo di tali opere dovrà essere presentato prima della stipula del presente atto e le opere realizzate entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione e mantenute fino alla realizzazione degli interventi edilizi .
3. In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi di natura edilizia saranno ulteriormente disciplinate:
 - la sistemazione del muro da conservare posto a confine con la via Guglielmo Oberdan;
 - la sistemazione e valorizzazione della zona deputata all’alza bandiera nell’ambito del sub comparto Guardia di Finanza;

- la realizzazione di superfici permeabili a completamento della quota di verde profondo già prevista dal Piano Attuativo fino alla concorrenza della dotazione minima prevista dall'art. 1 delle NTA.

4. Come previsto dalla scheda del Documento di Piano per l'Ambito di Trasformazione AT – C.1.2 Caserma Papa è prescritta la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, 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.

Laddove l'indagine ambientale di cui sopra, prodotta in data 17/12/2019 PG 271283 evidenziasse la necessità di operare una caratterizzazione e quindi una bonifica dell'area le operazioni necessarie saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà.

Per le aree oggetto di cessione l'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione cui le aree afferiscono mentre per le aree destinate alla edificazione di competenza privata prima del rilascio del primo Permesso di Costruire .

5. Preso atto che il quadro normativo vigente è in fase di evoluzione ma non ricorrono, allo stato, i presupposti per garantire che il carico urbanistico originato dal massimo potenziale di flussi ipotizzati dei mezzi pesanti sia sopportabile dal contesto urbano in esame, ed in modo particolare per quanto attiene alla sosta, le parti danno atto che:
 - a) L'ingresso giornaliero dei mezzi pesanti non potrà essere superiore a 6 all'ora ;
 - b) Saranno ammessi un numero massimo di 50 mezzi pesanti al giorno
 - c) Dovrà essere garantito l'allestimento di uno spazio di sosta interno, capace di ospitare tutti i mezzi in qualunque orario;
 - d) Sarà prevista una riduzione delle strutture di carico dei veicoli superiori a 3,5 t e rimorchi nell'edificio deputato alla verifica tecnica da 3 a 2 linee e una dedicata esclusivamente agli autoveicoli inferiori a 3,5 t e ciclomotori/motoveicoli a 2/3/4 ruote;
 - e) Il Direttore dell'ufficio di Motorizzazione Civile di Brescia viene individuato quale Mobility Manager dell'intero comparto che annualmente relazionerà il Comune sui temi affrontati e, ricorrendone i presupposti, si farà promotore e attuerà alternative risolutive delle problematiche eventualmente emerse;
 - f) I parametri di cui ai precedenti punti a) e b) dovranno essere dimezzati una volta efficaci i decreti attuativi della legge 145/2018 punto 1 comma 1049 in modifica dell'art. 80 del Codice della Strada.

ART. 7 - DURATA DELLA CONVENZIONE

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del piano attuativo.

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità al Piano attuativo approvato.

Si da atto che, per quanto riguarda due edifici di nuova realizzazione ricadenti nel perimetro della funzione Agenzia delle Dogane e Motorizzazione, si procederà in deroga ai distacchi ai sensi del DM 1444/1962 .

ART. 8 - 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.

Ai fini della presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 per gli interventi edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti come condizione che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della approvazione del collaudo delle stesse. Si fa presente che ai sensi del DPR 380/2001 art. 17 , comma 3 , lett. c. il contributo di costruzione non è dovuto .

ART. 9- VARIANTI

E' consentito alla Proprietà di apportare ai sensi dell'art 14, c 2 della LR 12/05 e s.m.i., 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. 10 - 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 importo pari ad € 868.000,00 per le finalità di cui all'art 2.

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 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 11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore 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 direzionegenerale@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. 12 - SPESE

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