

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT – AT B.3, VIA DELLA VOLTA –
S.ZENO,**

DI PROPRIETA' FRANCHINI LAMIERE S.P.A.

FRA

PROPRIETA'

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- che la Società FRANCHINI LAMIERE s.p.a ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via della Volta ed in parte in Comune di San Zeno, della superficie complessiva di mq. 74.975, così identificate: foglio 235 (Catasto Fabbricati), mappale n. 54, 55, 348, 349, 350, 351.
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 09.02.2016, disciplina l'edificabilità dell'area attraverso l'Ambito di Trasformazione B.3 del Documento di Piano, che prevede la suddivisione dell'area in due lotti:
 - il lotto B.3.a, che comprende le aree sud e nord-est del comparto, adiacenti al confine comunale verso San Zeno, soggetto ad edificazione in ampliamento dell'edificato esistente;
 - il lotto B.3.b, che comprende le aree nord ovest del comparto, non edificabile e soggetto a cessione all'amministrazione comunale;
- che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
 - il confine ovest dell'ambito è interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria;
 - lungo il confine est dell'ambito è presente un corpo idrico del reticolo minore, artificiale, coperto e di competenza comunale, la cui fascia di rispetto si estende per un metro;
 - l'ambito è ricompreso in area a rischio archeologico;

- che la Società FRANCHINI LAMIERE s.p.a. ha presentato in data 12.06.2019 istanza P.G. n. 131324 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano delle aree sopra indicate, che prevede la demolizione del deposito esistente nell'area adiacente allo stabilimento Franchini (1.470 mq di SLP), la sua delocalizzazione in prossimità del confine est dell'area edificabile in ragione di 1159 mq di SLP, e l'edificazione di un nuovo fabbricato di lavorazione e stoccaggio lamiere, in aderenza a quello che insiste in Comune di San Zeno Naviglio, per una SLP di 8.227 mq (ulteriori 500 mq di SLP dello stesso fabbricato ricadrebbero in Comune di San Zeno);
- che il proponente ha presentato successive integrazioni alla predetta istanza nelle date del 02.08.2019 (P.G. n. 170186), del 16.07.2020 (P.G. n. 156539), del 17.07.2020 (P.G. n. 157641), del 06.08.2020 (P.G. n. 174059) e del 09.09.2020 (P.G. n. 199587);
- che la proposta progettuale rispetta le indicazioni del PGT per quanto riguarda gli indici di edificabilità, utilizzando minore volumetria rispetto a quella disponibile, ma, per adattarsi alle necessità produttive e di sviluppo sostenibile della realtà economica della FRANCHINI LAMIERE s.p.a., propone una diversa localizzazione nel lotto dell'edificio da realizzare;
- che la proposta di Piano Attuativo, poiché è in variante al vigente PGT ha richiesto, con deliberazione della Giunta Comunale n. 571 del 02.10.2019 l'avvio dell'iter di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il cui procedimento si è concluso con Decreto del 13.01.2020 P.G. n. 8412 di non assoggettabilità alla procedura di VAS;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 29.01.2020 P.G. n. 131324, rimandando alla successiva fase di ottenimento del permesso a costruire la definizione del progetto agronomico degli spazi verdi;
- che in data 03.07.2020 P.G. n. 147855 Rete Ferroviaria Italiana ha autorizzato la deroga al rispetto della distanza minima di metri 30 dalla linea ferroviaria esistente lungo il confine ovest dell'ambito, con ampliamento dello scalo ferroviario esistente in Comune di San Zeno Naviglio a confine sud con l'ambito di trasformazione, fornendo al contempo le prescrizioni necessarie al rispetto del D.P.R. 753/1980, in particolare in materia di rispetto delle distanze delle piantumazioni dalle rotaie ferroviarie.
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia ha espresso il proprio parere sul progetto, indicando l'area

come “ad alto rischio” e richiedendo accertamenti archeologici preventivi, da effettuare sotto la direzione della Soprintendenza stessa; in esito alle indagini effettuate la Soprintendenza ha comunicato che nulla osta alla realizzazione delle opere in progetto con nota in data 09.09.020 P.G. n. 12917;

- che il Consiglio 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 Società FRANCHINI LAMIERE s.p.a., 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 - OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il presente Piano Attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione all’interno o all’esterno del comparto.

La Proprietà si impegna a destinare a verde di mitigazione le aree inserite nel lotto B.3.b e a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, una fascia alberata di mitigazione della profondità di 20 metri sul lato ovest del lotto, e le seguenti opere come evidenziato nell’allegato elaborato grafico Tav. A/03 (Rev.8) – Progetto Planivolumetrico-Sezioni Territoriali - che fa parte integrante della presente convenzione, previa acquisizione di formale parere favorevole del Settore Verde, Parchi e Reticolo idrico:

- fascia boscata nella fascia di rispetto ferroviaria nel lotto B.3.b e nella fascia di rispetto ferroviaria del lotto B.3.a. non interessata da edificazione;
- area verde con filari di alberi nella restante superficie del lotto B.3.b.

Non sarà attuata né la cessione, né l'asservimento ad uso pubblico del lotto B.3.b, che resterà di proprietà del richiedente con vincolo di destinazione a verde di mitigazione.

Modalità finanziarie

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I costi della Direzione Lavori sono a carico della Proprietà.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere ultimate contestualmente alla fine dei lavori di realizzazione degli edifici e ne vincoleranno il rilascio dell'agibilità.

2. ALTRE 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. 3 – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO E PREVERDISSEMENT

All'interno del perimetro del Piano Attuativo è costituito il vincolo di destinazione d'uso a verde di mitigazione sull'area corrispondente al lotto B.3.b della scheda dell'ambito di trasformazione B.3 del Documento di Piano, catastalmente individuata come fg. 235 mapp. 351, della superficie complessiva di mq. 21.066, interessata dalla realizzazione e delle opere di mitigazione ambientale di cui ai precedenti articoli, così come individuata con apposito contorno in colore viola sull'allegato elaborato grafico Tav. A/03 (Rev.8) – Progetto Planivolumetrico-Sezioni Territoriali - che fa parte integrante della presente convenzione.

Per quanto riguarda il preverdissement (art. 31 delle NTA), si ritiene che la realizzazione della fascia boscata di mitigazione dell'infrastruttura ferroviaria e la creazione di un'area verde nel lotto B.3.b

nei tempi previsti dalla convenzione possa garantire un adeguato livello di mitigazione e il mantenimento della rete ecologica, nonché contenere eventuali fenomeni di degrado.

ART. 4 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD NON REPERITI

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui alle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq. 3.779,20 e sono monetizzate in € 80,00/mq. per complessivi € 302.336,00.

Tale somma è versata dalla Proprietà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

ART. 5- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La proprietà si impegna nella successiva fase di autorizzazione del progetto edilizio, a dare adeguata soluzione alle criticità individuate durante la procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ed indicate nelle conclusioni della relazione propedeutica all'espressione del provvedimento di verifica.

ART. 6 - 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.

La proprietà dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, c 14, della L.R. n.12/05 e s.m.i., 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. 7 - PROGETTI EDILIZI

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.

ART. 8 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula della presente convenzione ed alle condizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, 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.

Le opere relative alla realizzazione della fascia boscata e del verde di mitigazione dovranno essere ultimate contestualmente alla fine dei lavori di realizzazione degli edifici e vincoleranno il rilascio del certificato di agibilità degli edifici stessi.

La Proprietà è edotta e accetta che per ottenere il rilascio del permesso di costruire dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 1 della presente convenzione.

Il rilascio del permesso di costruire potrà avvenire solo a seguito dell'attestazione dell'Amministrazione circa la corrispondenza delle opere realizzate al progetto definitivo-esecutivo come approvato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 1 della presente convenzione.

ART. 9 - 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. 10 – FIDEJUSSIONI

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

a. € _____ (importo da determinarsi in esito alla quantificazione delle opere, con maggiorazione del 20%) a garanzia dell'esecuzione delle opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 1 del presente schema;

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo stimato delle stesse maggiorato del 20%

Tale garanzia saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) ;

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

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.

La stessa sarà restituita in esito alla trasmissione all'Amministrazione Comunale del certificato di regolare esecuzione, ad opere di idoneo professionista incaricato dalla Proprietà.

ART. 11 - 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.

La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita.

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. 12 - 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. 13 - 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. 14 - 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@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. 15 - SPESE

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

