

## **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**PIANO ATTUATIVO PAV- 502 DI VIA RICCOBELLI (NTA ART. 83.A) — EX AREA F.1 CO-  
STALUNGA 1 - AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA RICCOBELLI DI PROPRIETA'  
H3R.E. S.R.L., GIUSTACCHINI DAVIDE E BARESI ATTILIA**

**FRA**

H3R.E. s.r.l., con sede in Brescia, Via XX Settembre n.2/c, codice fiscale e partita i.v.a. 04092210980, in persona del legale rappresentante Giovanni Giordo;

GIUSTACCHINI DAVIDE;;

BARESI ATTILIA;

di seguito denominata "Proprietà"

**E**

COMUNE DI BRESCIA

### **PREMESSO**

- che la società H3R.E. s.r.l. ed i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Riccobelli e via Val Giudicarie, della superficie catastale di circa mq 16.678, così identificate:
  - foglio 48 NCT mappali 14, 66, 91, 92, 95, 102 (esterna al comparto), 105, 107, 108, 110, 112, 113, 119, 120, 122
- che, ferma la solidarietà nei confronti del Comune di Brescia, nei rapporti interni la società H3R.E. s.r.l. assume ogni impegno e spesa, così mallevando, nei confronti di terzi diversi dal Comune, i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia da ogni onere o spesa
- che le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione coinvolgono anche le aree identificate al foglio 48 NCT mapp. 55 di proprietà comunale e al foglio 48 NCT mapp. 61, 73 e 100 di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione da parte del Comune di Brescia;
- che i sig.ri Francesco Dal Grosso e Giuliana Berardi, proprietari dell'area identificata al foglio 48 NCT mapp. 100 di mq. 178 hanno conferito, con atto a rogito Notaio Mercanti di Mantova n. 72 di rep. del 18.12.2019, alla società H3R.E. s.r.l. procura speciale a cedere gratuitamente al Comune di Brescia la piena proprietà di detta area;
- che il sig. Antonio De Aloe, proprietario dell'area identificata al foglio 48 NCT mapp. 61

di mq. 205 ha conferito, con atto a rogito Notaio Rizzonelli di Brescia n. 37370 di rep. del 10.3.2020, alla società H3R.E. s.r.l. procura speciale a cedere gratuitamente al Comune di Brescia la piena proprietà di detta area;

- che il sig. Alessandro Odolini, proprietario dell'area identificata al foglio 48 NCT mapp. 73 di mq. 40 ha conferito, con atto a rogito Notaio Mercanti Gabriele di Mantova n. 275 di rep. del 3.8.2020, alla società H3R.E. s.r.l. procura speciale a cedere gratuitamente al Comune di Brescia la piena proprietà di detta area;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, inquadra l'area in oggetto quale PAV 502 per la cui disciplina si fa rinvio al Documento di Piano del PGT 2012 e relativa variante 2016 vigente Progetto di Trasformazione Costalunga 1 – Unità di intervento F1, per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e per quanto attiene alla edificabilità assegnata pari a mq. 3.268,80 di s.l.p. ed allo schema insediativo il riferimento è ai contenuti del P.G.T. 2012 ed alla variante 2016;
- che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
  - vincolo paesaggistico (zona 13) di cui al Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1963 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sottostante la collina di san Giuseppe, nella frazione di Mompiano (Brescia)";
  - i lati est e sud del comparto sono interessati da una fascia di rispetto (10 metri) del reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua pubblico (vaso Garzetta);
- che nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata";
- che in data 25.7.2017 PG 125573 i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia hanno presentato istanza volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo conforme al PGT delle aree sopra indicate, che prevedeva una superficie lorda di pavimento(SLP) di mq. 3.268 suddivisa in 8 lotti residenziali;
- che in data 8.11.2017 P.G. n. 192508 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia ha espresso parere ai sensi dell'art. 16 c. 3 della legge 1150/1942 e sul tema archeologico, rilevando quanto segue:
  - *l'incremento della vegetazione sia all'interno del parcheggio pubblico sia lungo la*

*strada di penetrazione ed il mantenimento delle specie arboree autoctone;*

- *il volume presente in testata (lotto 1) occlude il cono visivo di ingresso del lotto e impedisce la visuale verso i giardini interni; si suggerisce di mantenere gli allineamenti con gli altri edifici;*
- *si chiede di valutare soluzioni meno impattanti per il progetto di sistemazione del vaso Garzetta;*
- *la compatibilità del progetto sotto il profilo archeologico è subordinata alla effettuazione di accertamenti archeologici preventivi;*
- che in data 13.3.2018 la Giunta Comunale con deliberazione n.166 ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni con successiva deliberazione n. 446 del 9.7.2018;
- che il Consiglio comunale, con deliberazione n. 34 del 16.4.2018 ha adottato e con deliberazione n. 110 del 30.11.2018 ha approvato la variante al PGT relativa all'adeguamento della componente geologica del PGT al piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale (avviata con deliberazione di Giunta Comunale n. 763 del 6.12.2016), recependo le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'Ing. Giuseppe Rossi, depositato in data 31.1.2018 PG 22067.
- che la variante attribuisce alle aree a pericolosità H1 la classe di fattibilità geologica 3g1 ed alle aree a pericolosità H3 la classe 3f3, riconducibili rispettivamente alla zone Em e Eb di cui all'art. 9 delle NTA del PAI ed integra le prescrizioni particolari dell'art. 83 delle NTA del PGT per il PAV – 502 via Riccobelli via Val Giudicarie, come segue: *"L'intervento è subordinato a progettazione e realizzazione di interventi di messa in sicurezza nei confronti di eventi di esondazione da parte del T. Garzetta nelle aree a diverso grado di pericolosità idraulica (H1 e H3) definite nell'elaborato: ALall04-05a-Carta della pericolosità (Garzetta). Nelle aree a pericolosità H3 tali interventi dovranno determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al collaudo delle opere."*;
- che con deliberazione di Giunta Comunale del 13.2.2019 n. 73 è stata approvata la modifica di alcuni contenuti dello schema di convenzione, adeguandoli ai contenuti della sopravvenuta variante idrogeologica, in conformità alla richiesta dei proponenti;
- che la Soprintendenza per i Beni Archeologici, Belle Arti e Paesaggio di Brescia, con

nota Prot. 0006586 del 19.4.2019 ha richiesto ulteriori approfondimenti stratigrafici agli accertamenti archeologici preventivi e detti accertamenti hanno fatto emergere evidenze riferibili a età romana e pertanto da considerarsi di interesse archeologico e tutelate ai sensi dell'art. 91 del D. lgs 42/2004;

- che, a seguito dell'incontro tecnico tenutosi presso gli uffici della Soprintendenza per i Beni Archeologici, Belle Arti e Paesaggio di Brescia in data 4.6.2019, con successiva comunicazione la stessa Soprintendenza richiedeva di valutare una soluzione progettuale alternativa in modo da lasciare la zona interessata dai ritrovamenti libera da qualsiasi scavo nel sottosuolo e da qualsiasi edificazione sovrastante, con richiesta di ulteriori approfondimenti stratigrafici;
- che la società H3RE S.r.l, nuovo soggetto attuatore, ha depositato in data 02.08.2019 con PG n.0169785 una revisione dell'elaborato planivolumetrico che, recependo le indicazioni della Soprintendenza, ha individuato una nuova disposizione dei lotti edificabili e degli spazi aperti;
- che la Soprintendenza per i Beni Archeologici, Belle Arti e Paesaggio di Brescia, con nota P.G. n. 210895 del 1.10.2019, ha espresso parere favorevole allo schema planivolumetrico variato in seguito ai ritrovamenti archeologici di epoca tardo romana, *"... rimandando tutti gli aspetti di dettaglio relativi alla valorizzazione dell'area e alla distribuzione di percorsi, aree di sosta e all'inserimento di eventuali alberature, alla fase di progettazione a carattere definitivi/esecutivo propedeutica al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 42/2004. In tale fase di approfondimento verranno concordati anche gli aspetti architettonici degli edifici, per i quali si anticipa fin da ora che i due nuovi blocchi previsti a fianco dell'area che è stata oggetto di ritrovamenti archeologici, dovranno avere specifiche attenzioni in modo tale che non venga occluso totalmente il cono visivo della stessa dall'ingresso della via ..."*;
- che in seguito a comunicazione del Settore Pianificazione Urbanistica, la società H3RE S.r.l. con comunicazione P.G. n. 252858 del 25.11.2019 ha trasmesso nuovo elaborato planimetrico che recepisce la richiesta di collocare alcuni stalli per la sosta in linea lungo via Riccobelli;
- che il nuovo assetto planivolumetrico è stato presentato nella conferenza intersettoriale del 31.01.2020 all'esito della quale è stato comunicato alla società H3RE S.r.l, con nota

PG n.030797 del 10.02.2020, la *"sostanziale condivisione della revisione planivolumetrica con particolare riferimento alla ricollocazione del parcheggio pubblico"*;

- che in data 20.10.2020 con PG n.235935 la società H3RE S.r.l. ha depositato istanza (integrata con P.G. n. 294983 del 24.12.2020 e P.G. n. 68946 del 19.03.2021) per l'approvazione della "Variante a piano attuativo conforme al P.L. di via Lucio Riccobelli — area di trasformazione PAv-.502".
- che nel prosieguo dell'attività istruttoria si è accertato che l'istanza PG n.235935 del 20.10.2020 non costituisce una variante al Piano Attuativo, bensì una modifica allo schema planivolumetrico che non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, pertanto ai sensi dell'art.14 comma 12 della L.R. n.12/2005 e dell'art.14 dello schema di convenzione approvato con deliberazione G.C. n.446 del 9.7.2018, detta istanza è da considerarsi a tutti gli effetti come variante planivolumetrica e modifica dello schema di convenzione;
- che in data 03.02.2021 la conferenza intersettoriale ha espresso parere favorevole con osservazioni sul progetto di variante planivolumetrica del Piano Attuativo; tali osservazioni sono state recepite nell'integrazione presentata con P.G. n. 68946 del 19.03.2021;
- che la variante planivolumetrica (c.d. variante non sostanziale) al Piano Attuativo approvato non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo e recepisce le indicazioni di cui al parere della Soprintendenza P.G. n.0192508 del 08.11.2017;
- che con nota P.G. n. 74723 del 25.03.2021 l'Unità di Progetto Risanamento Ambientale e Bonifiche del Comune di Brescia, in esito ai campionamenti effettuati sulle aree di cui al presente Piano Attuativo interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha ritenuto positivamente concluso il procedimento di indagine ambientale, non avendo rilevato nulla che si discostasse dal rispetto dei limiti delle C.S.C. definiti dalle disposizioni di legge;
- che con deliberazione G.C. n. 56 del 6.2.2019 è stato approvato il Progetto definitivo ed è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera per la messa in sicurezza dell'area urbanizzata della Costalunga in Comune di Brescia, mediante sistemazione idraulica del Torrente Garzetta, realizzazione di un vaso di laminazione delle piene e connesse

opere di inserimento ambientale e paesaggistico;

- che i provvedimenti stessi inerenti la variante planivolumetrica al PAV-502 di Via Riccobelli (NTA art. 83.a) — ex area F.1 Costalunga 1 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;
- che la Giunta comunale con deliberazione n. 265 del 7.7.2021 ha approvato la variante planivolumetrica al PAV-502 di Via Riccobelli (NTA art. 83.a) — ex area F.1 Costalunga 1, originariamente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 446 del 9.7.2018 e come modificato in esito alla deliberazione di Giunta Comunale n. 73 del 13.2.2019;
- che il presente schema di convenzione sostituisce integralmente lo schema di convenzione già approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 446 del 09.07.2018 come modificato con deliberazione di Giunta Comunale n.73 del 13.02.2019.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la società H3R.E. s.r.l. ed i sigg. Giustacchini Davide e Baresi Attilia, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate (di seguito denominati 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/SECONDARIA/AFFERENTI LA QUALITÀ AGGIUNTIVA)**

#### 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. lgs. 50/2016 (di seguito codice dei contratti pubblici), sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato codice.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall’art 36, c. 3 del codice dei contratti nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi 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. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c. 8, del predetto 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 delle opere di urbanizzazione secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26, comma 8, del codice dei contratti pubblici. La validazione dei progetti delle opere di urbanizzazione secondaria è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

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

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

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva 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 c. 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
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- In caso di gara ai sensi del citato art. 36, c. 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 smi.

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 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.

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*", *parte integrante e sostanziale della presente convenzione*.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo / certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione.

## **ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **2.1**

## Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale *ALLEGATO A — Regime delle opere (opere di urbanizzazione)* che fa parte integrante della presente convenzione:

- A. colore rosso - strada di accesso, marciapiedi, stalli in linea e verde di arredo (urbanizzazione primaria intra comparto su aree di cessione);
- B. colore viola - area a parcheggio con aiuola alberata interposta tra i lotti n.2 e n.3 (urbanizzazione primaria intra comparto su area da asservire all'uso pubblico);
- C. colore arancione - strada di accesso, marciapiedi, stalli in linea e verde di arredo (urbanizzazione primaria extra comparto su aree in parte in cessione da terzi ed in parte già pubbliche);

come da progetto definitivo-esecutivo agli atti degli Uffici Comunali di cui a P.G. n. 235935 del 20.10.2020 e n. 136208 del 8.6.2021

I lottizzanti si impegnano a estendere la rete di fognatura nera di collegamento tra via Riccobelli e via Val Giudicarie. L'importo della predetta opera è già computato negli elaborati economici del progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione entro 30 gg dalla richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto C) del presente articolo.

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti A) e B) sono già nella detenzione e disponibilità della Proprietà.

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

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato 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 prezziario delle opere edili di cui all'art. 23 c. 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 scomputabile delle predette opere è stimato in **€ 370.110,45** al netto dello sconto del 15% e dell'IVA salva più precisa determinazione in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere.

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

### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 6 (sei) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

È facoltà della Proprietà eseguire le opere per stralci funzionali in ragione delle prescrizioni di cui al successivo art. 9.

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

### 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 0,25‰ dell'importo delle opere.

## **2.2**

### Opere di competenza non 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. reti di media tensione aeree e sotterranee
- B. canalizzazioni

- C. sostegni
- D. cunicoli per il teleriscaldamento
- E. tubi per il teleriscaldamento
- F. centraline telefoniche
- G. reti gas
- H. cabina di decompressione
- I. 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.

#### Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di agibilità degli edifici.

#### 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 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale *ALLEGATO A – Regime delle opere (opere di urbanizzazione)* che fa parte integrante della presente convenzione:

- colore giallo con velatura piena – pista ciclabile e passerella

come da progetto definitivo-esecutivo agli atti degli Uffici Comunali di cui a P.G. n. 235935 del 20.10.2020 e n. 136208 del 8.6.2021

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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

### Modalità finanziarie

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

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in **€ 100.771,67** al netto dello sconto del 15% e dell'IVA, salva più precisa determinazione in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, 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 dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 6 (sei) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

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

### 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 0,25‰ dell'importo delle opere.

## **ART. 4 – CORRESPENSIONE DELLA QUOTA DI QUALITÀ AGGIUNTIVA**

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. 2012 e relativa Variante 2016 vigente e come previsto dalla scheda del Documento di Piano, la Proprietà deve versare la somma di € 291.433,70 di cui il 20% dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questo 20%, il 3% dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline.

Alla stipula della presente convenzione la proprietà versa la somma di € 86.375,69 a titolo di Qualità Aggiuntiva.

In luogo della corresponsione di parte dell'importo residuo dovuto (euro 205.058,01) a titolo di Qualità Aggiuntiva, la proprietà realizzerà le opere descritte al successivo art. 5.

Vista la natura delle opere si ritiene assolto l'obbligo del versamento del 20% della somma relativa alla Qualità Aggiuntiva mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo il corso del Vaso Garzetta e all'interno della relativa fascia di rispetto.

## **ART. 5 - OPERE AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA**

### Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT 2012 e relativa Variante 2016 e come previsto nell'Unità di Intervento F.1 del

Documento di Piano, la Proprietà si impegna a realizzare, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale *ALLEGATO A – Regime delle opere (opere di urbanizzazione)* che fa parte integrante della presente convenzione:

- D. colore azzurro – opere di regimazione idraulica del torrente Garzetta;
- E. colore verde – bacino di riqualificazione ambientale entro il bacino di laminazione, infiltrazione (aree pubbliche o per le quali è prevista la cessione)
- F. colore marrone – bacino di riqualificazione ambientale entro il bacino di laminazione, infiltrazione (area da asservire all'uso pubblico)

come da progetto definitivo-esecutivo agli atti degli Uffici Comunali di cui a P.G. n. 235935 del 20.10.2020 e n. 136208 del 8.6.2021.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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

#### Modalità finanziarie

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in € **140.313,33** al netto dello sconto del 15% e dell'IVA, salva più precisa determinazione in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle NTA PGT 2012 e relativa Variante 2016 vigente.

Qualora a seguito della approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere, ovvero in virtù dello sconto offerto in sede di gara, l'importo dei lavori fosse inferiore al saldo dovuto per la quota di qualità aggiuntiva come previsto al precedente art. 4, pari ad € 205.058,01, la Proprietà si impegna a versare la differenza secondo le modalità descritte nel successivo art. 9.3.

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate **non oltre 12 mesi dal collaudo** della vasca di cui all'art. 9.

Se entro i termini di scadenza della presente convenzione la vasca di cui sopra non fosse stata ancora realizzata, le parti ridefiniranno gli obblighi relativi alla Qualità Aggiuntiva anche in ragione dell'effettiva capacità edificatoria del comparto.

### 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 0,25‰ dell'importo delle opere.

## **ART. 6 – COMPENSAZIONE ECOLOGICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

### **6.1 Compensazione Ecologica**

Ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti, la Proprietà deve versare la somma di **€ 117.144,45** a titolo di compensazione degli effetti negativi in tema di bilancio ecologico generati dall'intervento.

Il versamento di detto contributo sarà effettuato, in proporzione all'effettiva perdita di valore ecologico, secondo le seguenti scadenze:

- al rilascio dei permessi di costruire per i lotti privati;
- all'approvazione del progetto esecutivo con deliberazione di Giunta comunale, per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e afferenti alla qualità aggiuntiva.

La ripartizione per lotti e per opere di urbanizzazione del contributo di cui sopra è indicata nell' *ALLEGATO D – Bilancio ecologico, progetto superfici permeabili ed impermeabili e compensazione*.

### **6.2 Contributo straordinario**

La Proprietà si impegna a versare la somma di € 300.000,00, comprensivo dell'importo di cui al precedente punto 6.1 quale contributo straordinario offerto in sede di partecipazione al bando ex art. 36 del PGT 2012 e relativa Variante 2016 vigente e destinato alla realizzazione delle opere idrauliche previste dal Comune lungo il corso del Vaso Garzetta.

Il versamento del contributo di cui sopra, al netto dell'importo già versato a titolo di compensazione ecologica (punto 6.1), è subordinato alla realizzazione da parte del Comune

del bacino di laminazione di cui al successivo art. 9.3 nei termini ivi previsti.

## **ART. 7 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO**

### **7.1 Cessione aree: generalità**

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, ~~cede~~ **si impegna a cedere gratuitamente** al Comune di Brescia, **prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione/collaudò delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 2 e 3**, le aree della superficie complessiva di mq 4.246 (3.803mq interni al perimetro del piano attuativo e 443mq esterni) di cui mq 2.072 a standard, interessate dalla realizzazione di parte delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito retino sull'allegato elaborato grafico "*ALLEGATO B — Regime urbanistico delle aree (aree di cessione)*" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- foglio 48 NCT mappali 14, 61, 66, 73, 92, 100, 102, 120

e riguardanti:

a) Colore rosso — area per opere di urbanizzazione primaria di 1.852mq di cui 82mq a standard

urbanistico (porzione con tratteggio a righe oblique nere);

b) Colore giallo — aree per opere di urbanizzazione secondaria per 1.990mq interamente a standard (tratteggio a righe oblique nere)

c) Colore grigio – aree esterne al comparto per opere di urbanizzazione per circa 443mq.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione nonché ogni ulteriore onere per la corretta formalizzazione dell'atto.

Le aree ~~vengono~~ **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.

**Il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà e solo successivamente alla stipulazione dell'atto di cessione delle aree predette, gli inerenti permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.**

## Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 9.921,01 (€8.877,53 + €1.043,48 per aree rispettivamente intra ed extra comparto) è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

Il valore dell'area da cedere non è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla Proprietà.

## 7.2. Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, asserva all'uso pubblico le aree della superficie complessiva di mq 1.098,00, interamente riconosciuti a standard, interessate dalla realizzazione di parte delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito retino sull'allegato elaborato grafico "ALLEGATO B — Regime urbanistico delle aree (aree di cessione)" che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- foglio 48 NCT mappali 108 e 122

e riguardanti:

- a) Colore viola — area per opere di urbanizzazione primaria di 638 mq interamente riconosciuti a standard (tratteggio a righe oblique nere);
- b) Colore verde — area per opere di urbanizzazione secondaria in conto qualità aggiuntiva di 460 mq interamente riconosciuti a standard (tratteggio a righe oblique nere);

Tali aree saranno di proprietà privata e soggette 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.

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

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e la disponibilità delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente Piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre trenta giorni 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.

## **ART. 8 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **8.1**

La Proprietà, in occasione di presentazione dei Permessi di Costruire ovvero dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, si impegna ad adeguarsi al parere emesso dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici con nota dell'8.11.2017 P.G. n. 192508, come recepito dal parere della Commissione Paesaggio nella seduta del 15.11.2017, nonché al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici reso con nota del 30.09.2019 P.G. n. 210895 del 01.10.2019.

Sono prescrittive le seguenti indicazioni progettuali che dovranno essere recepite in fase attuativa nell'ambito delle istanze di Permesso a Costruire:

- è ammessa la traslazione della capacità edificatoria complessiva del Piano Attuativo per un massimo del 10% (326,8 mq) su ogni singolo lotto nei limiti quantitativi massimi previsti per i lotti 2, 3 e 7 e cioè nella misura massima di 650 mq di SLP per ogni lotto;
- nella edificazione dei singoli lotti si dovrà garantire assonanza tipologica e morfologica con le costruzioni residenziali presenti nelle aree circostanti;
- non sono ammessi frazionamenti in ulteriori lotti se non attraverso la divisione interna delle aree scoperte (giardini);
- non è ammessa la costruzione di edifici accessori isolati fuori terra quali autorimesse spogliatoi depositi o altro tipo di locale;
- le recinzioni prospicienti le aree pubbliche dovranno avere caratteristiche uniformi, in particolare si prescrive la realizzazione di un muretto con altezza tra i 20 e i 50 cm dal marciapiede e soprastante cancellata dal semplice disegno.

## **ART. 9 - PRESCRIZIONI IDRAULICHE**

### **9.1**

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta Comunale n. 763 del 6.12.2016, ha avviato il procedimento di "Adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello "locale" di seguito "variante idrogeologica".

Successivamente all'adozione del Piano Attuativo, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 34 del 16 aprile 2018, ha adottato la variante al PGT relativa all'adeguamento della componente geologica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e ad ulteriori condizioni di rischio di livello locale, recependo le condizioni di pericolosità individuate dallo studio dell'ing. Giuseppe Rossi 2018, depositato in data 31.01.2018 al PG 22067, e attribuendo alle aree a pericolosità "H1" la classe di fattibilità geologica "3g1" e alle aree a pericolosità "H3" la classe di fattibilità geologica "3f3", riconducibili rispettivamente alle zone "Em" e "Eb" di cui all'art. 9 delle NTA del PAI.

La medesima variante idrogeologica ha integrato le prescrizioni particolari dell'art. 83 delle NTA del PGT per il PAV- 502 Via Riccobelli - Via Val Giudicarie. Con le seguenti precisazioni: *"l'intervento è subordinato a progettazione e realizzazione di interventi di messa in sicurezza nei confronti di eventi di esondazione da parte del T. Garzetta nelle aree a diverso grado di pericolosità idraulica (H1 e H3) definite nell'elaborato AL104-05a-Carta delle pericolosità (Garzetta). Nelle aree a pericolosità "H3" tali interventi dovranno determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al collaudo delle opere".*

### **9.2**

Alla luce dei rilievi formulati dal Settore Verde, Parchi e Reticolo idrico e della normativa tecnica e della sopravvenuta variante idrogeologica di cui in premessa e al punto precedente, il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- per entrambi gli ambiti classificati H1 (Classe di fattibilità geologica 3g1) e H3 (classe di fattibilità geologica 3f3) ed in generale per tutti gli interventi previsti nella proposta

di Piano Attuativo dovrà applicarsi quanto disposto dall' art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904;

- per l'area classificata H1 (Classe di fattibilità geologica 3g1) gli interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta da definirsi in sede di apposito studio di compatibilità idraulica cui sarà subordinato il rilascio del Permesso di costruire convenzionato. Detto studio dovrà garantire che i volumi di acqua sottratti dagli interventi edilizi e dalle relative opere di messa in sicurezza vengano accolti nell'area classificata H3 (classe di fattibilità geologica 3f3) senza aggravio per le aree circostanti. In tal senso lo studio di invarianza idraulica a corredo del Permesso di costruire convenzionato, se fosse prevista l'immissione in corpo idrico, dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso;
- per l'area classificata H3 (classe di fattibilità geologica 3f3) gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione da parte del Comune di opere di messa in sicurezza nei confronti di eventi esondativi del torrente Garzetta, il cui progetto definitivo è stato approvato con deliberazione G.C. n. 56 del 6.2.2019. In particolare, il rilascio del Permesso di costruire relativi ai lotti 4-5-6, **ad eccezione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come da art. 9 delle NTA del PAI**, è condizionato alla realizzazione e al collaudo da parte del Comune del bacino di laminazione tra via Garzetta e via Val di Fassa, con conseguente rivalutazione, mediante recepimento nelle tavole del P.G.T. delle mutate condizioni di pericolosità idraulica e fattibilità geologica, ai sensi della normativa tecnica della variante idrogeologica succitata.

Lo studio di invarianza idraulica a corredo del titolo abilitativo dovrà garantire valori di immissione al ricettore (Garzetta) compatibili con la capacità idraulica dello stesso.

### 9.3

Il Comune si impegna alla realizzazione, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione, delle opere di messa in sicurezza idraulica che necessariamente devono precedere la realizzazione degli interventi privati (ad esclusione delle opere di urbanizzazione) nella zona classificata "H3" (classe di fattibilità geologica "3f3") (variante idrogeologica) mediante la formazione di un bacino di laminazione tra Via Garzetta e Via Val di Fassa.

Qualora alla scadenza del termine di 36 mesi dalla stipula della convenzione i lavori non fossero conclusi le parti potranno concordare una proroga.

Alla data del certificato di fine dei suddetti lavori la Proprietà dovrà versare:

- a) l'intero importo di cui al precedente art. 6 - Compensazione Ecologica e contributo straordinario;
- b) l'eventuale differenza tra l'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva di cui al precedente art. 4 e l'importo delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva come determinata al precedente art. 5.

Qualora il Comune non realizzasse il bacino di laminazione entro i termini previsti, salvo proroghe comunque date, la Proprietà verserà l'importo di cui al punto a) nella misura corrispondente alla sola Compensazione Ecologica e pari a € 117.144,45, con le modalità previste dal precedente art. 6.1, e l'importo di cui al punto b).

#### **ART. 10 - 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, Secondaria e afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Tale somma è attualmente stimata in € 7.181,78 sulla base dei progetti definitivi/esecutivi 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. 11 - 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) applicando l'art. 38, comma 27-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. 12 - PROGETTI EDILIZI**

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alla variante planivolumetrica del Piano Attuativo, come approvata dall'Amministrazione Comunale.

La distribuzione della Superficie lorda di pavimento (SLP) di ogni lotto è indicata nella seguente tabella:

<b>LOTTO</b>	<b>DGC n.466 del 9.7.2018 Approvazione P.A.</b>	<b>DGC n.73 del 13.2.2019 Modifica convenzione</b>	<b>Variante planivolumetrica</b>
1	1.060,00 mq	650,00 mq	242,00 mq
2	280,00 mq	650,00 mq	650,00 mq
3	280,00 mq	242,00 mq	650,00 mq
4	280,00 mq	242,00 mq	242,00 mq
5	280,00 mq	242,00 mq	242,00 mq
6	280,00 mq	242,00 mq	242,00 mq
7	458,00 mq	650,00 mq	650,00 mq
8	350,00 mq	350,00 mq	350,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>3.268,00 mq</b>	<b>3.268,00 mq</b>	<b>3.268,00 mq</b>

Rimane confermata la possibilità, già prevista all'art. 8.1, di traslare da un lotto ad un altro fino al 10% della capacità edificatoria complessiva (pertanto 326,8mq) fermo restando il limite massimo di 650mq di SLP.

## **ART. 13 - 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.~~

**Il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà e solo successivamente alla stipulazione dell'atto di cessione delle aree predette, 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 collaudate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli precedenti ed approvato il relativo certificato di regolare esecuzione o collaudo.

#### **ART. 14 - 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. 15 - FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà ha prestato, prima della stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

1. Fideiussione n. 2021/ 2627621 del 9.11.2021 fino alla concorrenza massima di € 444.132,54 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
2. Fideiussione n. 2021/ 2627638 del 9.11.2021 fino alla concorrenza massima di € 120.926,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
3. Fideiussione n. 2021/ 2627625 del 9.11.2021 fino alla concorrenza massima di € 246.069,61 a garanzia del versamento/esecuzione delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva;
4. Fideiussione n. 2021/2627629 del 9.11.2021 fino alla concorrenza massima di €

300.000,00 a garanzia del contributo straordinario, di cui fino ad € 117.144,45 a specifica garanzia del versamento della Compensazione Ecologica.

Le garanzie sopra riportate sono reperibili al Protocollo Comunale P.G. n. 0290499/2021 del 10/11/2021.

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo stimato delle stesse (al netto dello sconto del 15%) 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.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune:

- Fidejussioni nn. 1 e 2: 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) **e, in ogni caso, solo ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione delle aree di cui al precedente art. 7.1;**
- Fidejussione n. 3: dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti alla Qualità Aggiuntiva (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate); e dopo il versamento dell'eventuale differenza di cui al precedente art. 9.3 b);
- Fidejussione n. 4: dopo il versamento del contributo straordinario di cui all'art 6.2, ovvero, nel caso in cui il contributo non fosse dovuto per il verificarsi della condizione negativa di cui all'art 9.3 ultimo capoverso, il Comune svincolerà la garanzia per l'importo corrispondente al contributo straordinario eccezion fatta per la sola quota corrispondente alla Compensazione Ecologica, la quale sarà progressivamente svincolata in relazione all'esecuzione degli interventi di cui all'art. 6.1.

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. 16 - 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 offerta di garanzie fidejussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui di cui al precedente articolo " Fidejussioni".

La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita e originale delle fidejussioni 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, salvodiversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

#### **[ART. 17 - 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. 18 – RINUNCIA ALLE LITI GIUDIZIALI PENDENTI**

Le parti danno atto che con la stipula della presente convenzione si intende verificata la condizione di cui al punto c) della nota in data 6.3.2017 P.G. n. 41874 e che, pertanto, la Proprietà rinuncia, a spese compensate, alle domande di risarcimento del danno formulate con lettera in data 11.1.2017 P.G. n. 4587.

#### **[ART. 19 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione della variante planivolumetrica al Piano Attuativo avvenuta con P.G. N.0184741/2021 del 27.07.2021; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

#### **ART. 20 - 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'Agencia del Territorio di Brescia d'ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 21 - 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.

## ART. 22 - 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](mailto: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