

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT RELATIVO AD AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA NICOLINI/VIA MILANO E VIA TORRICELLA DI SOTTO DI PROPRIETA' MELLA SAS E SIGG. GROPPETTI

FRA

PROPRIETA'

MELLA S.A.S.

GROPPETTI GIANGIACOMO, CESARE, SILVIA

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che la Società MELLA s.a.s. ha la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Brescia, via Nicolini-via Milano, della superficie di mq 10.923, identificata al foglio 83 NCT mapp. 196, 198, 418;
- Che i sigg. Groppetti Giangiacomo, Cesare e Silvia hanno la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Brescia, via Torricella di Sotto della superficie di mq. 792, identificata al foglio 37 NCT mapp. 48;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include le aree in oggetto nel PSO6 - Progetto Speciale del Piano delle Regole che prevede la realizzazione dell'intervento edilizio sull'area di via Nicolini-via Milano e la cessione al Comune, a titolo di standard, dell'area di via Torricella di Sotto;
- che l'area di via Nicolini-via Milano si inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di via Milano;
- Che l'area di via Nicolini-via Milano è interessata dalla fascia di salvaguardia di un pozzo attivo (200 mt), è inserita nel Sito di Interesse Nazionale Brescia Caffaro per la matrice acque sotterranee e nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4 – elevata";
- Che la Società MELLA s.a.s. ha presentato in data 14.08.2017 un'istanza P.G. n. 137181 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, in variante al vigente PGT in quanto prevede:
 - 1) la realizzazione di 3.000 mq di slp in luogo dei previsti mq. 4.000 (esclusa la slp esistente) con la possibilità di iscrivere al Registro dei diritti edificatori la differenza;

- 2) una modifica nelle specifiche funzioni insediabili. In luogo delle destinazioni Attività produzione beni immateriali, Attività direzionali e Attività ricettive è prevista la collocazione di slp commerciale (con sv. inferiore a 1.500 mq) e residenziale;
 - 3) la realizzazione di un percorso pedonale rispetto allo schema insediativo che prevedeva la realizzazione di una strada di collegamento tra via Milano e Via Nicolini attraverso il comparto;
- Che le opere di urbanizzazione previste coinvolgono per espressa previsione di Piano il mappale 333 del foglio 83 NCT di proprietà comunale ed i mappali 20, 21 e 19 parte del foglio 111 NCT di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale con atto d'impegno in corso di perfezionamento;
 - Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 533 in data 12.09.2017 si è dato avvio alla procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il cui procedimento si è concluso con il decreto di non assoggettabilità emesso in data 20.12.2017 P.G. n. 219460;
 - Che l'ARPA con parere del 1.12.2017 P.G. 207841 nell'ambito della procedura di cui al punto precedente rilevava la presenza di una antenna radio base all'interno del lotto 2, e la società Mella sas anche a seguito di modifica plani volumetrica ha dimostrato la non interferenza dei campi elettromagnetici esistenti con la nuova edificazione prevista nell'ambito del Piano Attuativo;
 - Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio si è espressa circa l'impatto paesaggistico dell'intervento nella seduta del 17.01.2018 con parere favorevole con prescrizioni recepite dalla Società;
 - Che in data 8.03.2018 P.G. 47429 è pervenuto il parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio in merito alla compatibilità archeologica;
 - Che il Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. _____ del _____
 - Che i provvedimenti stessi inerenti 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 MELLA sas, in qualità di proprietaria dell'area di via Milano-via Nicolini (di seguito denominata Proprietà), i sigg. Groppetti Giangiacomo, Cesare e Silvia che intervengono per la cessione dell'area di proprietà sita in via Torricella di Sotto e per gli impegni ad essa correlati, 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 MONETIZZAZIONE)

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016 come modificato dal D. leg 56/2017 (di seguito codice dei contratti)

Le opere di Urbanizzazione Secondaria/affendenti la Monetizzazione 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/affendenti la Monetizzazione 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. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria/affendenti la Monetizzazione, effettuata ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. n. 207/2010 e dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, 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/affendenti la Monetizzazione effettua i seguenti adempimenti:

- nomina il RUP 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 CUP (Codice unico di progetto ex art 11 L3/2003)

- acquisisce il CIG (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.

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 Tav. A 2 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

a – colore verde: (SC1, SC2, P5, P2p) marciapiede e attraversamento pedonale su via Nicolini e sistemazione stradale su via Milano (aree di proprietà comunale)

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, [dovrà essere presentato completo di verifica prima della stipula presente convenzione].

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche (già idonee dal punto di vista ambientale all'uso previsto) 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 sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

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, ovvero (per le voci non previste dal prezziario) secondo l'analisi del prezzo che sarà effettuata, e ad essi si applicherà uno sconto del 15%].

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 135.480,19 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione sulla base 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 dovranno essere ultimate entro 2 (due) anni dalla stipula della presente convenzione

Le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, che, quindi, potrà avvenire solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

Se entro 1 anno dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

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 - 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.

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 Tav. A 2 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

a – colore arancione: (P1 e P2) formazione percorso pedonale e piazza (su area parte in cessione e parte di proprietà comunale)

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione prima del rilascio del primo permesso di costruire.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche (già idonee dal punto di vista ambientale all'uso previsto) 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 sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

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, ovvero (per le voci non previste dal prezziario) secondo l'analisi del prezzo che sarà effettuata, e ad essi si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 374.301,01 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione in base al 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 dello 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 dovranno essere ultimate entro 2 (due) anni dalla stipula della presente convenzione,

Le opere di urbanizzazione di cui al presente punto devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, che, quindi, potrà avvenire solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

Se entro anni 1(uno) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree, dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

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 - CESSIONE AREE

Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, l'area della superficie di mq 1435, interamente riconosciuti a standard, interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria e catastalmente individuata al foglio 83 NCT mapp. 196parte;

I sigg. Groppetti Giangiacomo, Cesare e Silvia cedono gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, l'area della superficie di mq 792, interamente riconosciuti a standard, catastalmente individuata al foglio 37 NCT mapp. 48;

Le aree sono individuate con apposito colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. A1 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione.

La Proprietà si impegna ad eseguire a propria cura e spese le opere necessarie a ricondurre l'area di mq. 1435 in cessione e catastalmente individuata al foglio 83 mapp. 196parte, alla tabella A del D. Leg.vo 152/2006.

Tali opere quantificate in € 108.230,00 non sono riconosciute a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione.

Prima della cessione delle aree la Proprietà e i sigg. Groppetti dovranno aver ottemperato alla prescrizione particolare di cui al successivo art. 7.1.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa incarico 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 competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione. La Proprietà per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

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

Le aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 5.144,37 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 D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

ART. 5 – MONETIZZAZIONE / OPERE AFFERENTI ALLA MONETIZZAZIONE

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968 ed alle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico

gratuito ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq. 933 e sono monetizzate in € 140,00/mq. per complessivi € 130620,00.

In luogo del versamento della somma dovuta a titolo di monetizzazione la Proprietà si impegna ad eseguire opere di urbanizzazione esterne al comparto, su area di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale con atto d'impegno in corso di perfezionamento, evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale Tav. A 2 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

colore azzurro: (P4) formazione di parcheggio a raso

come da progetto di fattibilità già agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione entro il termine di mesi 2 dalla messa a disposizione dell'area come segue.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche (già idonee dal punto di vista ambientale all'uso previsto) 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

Il progetto esecutivo delle opere sopra menzionate dovrà essere redatto 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 ovvero (per le voci non previste dal prezziario) [secondo l'analisi del prezzo che sarà effettuata](#), e ad essi si applicherà uno sconto del 15%.

I costi della verifica e della validazione del progetto sono a carico della Proprietà.

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in € 180.525,35 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà e riconosciute quali interventi afferenti alla Monetizzazione fino ad un importo di € 130.620,00 I.V.A. esclusa.

Qualora in virtù dello sconto offerto in sede di gara l'importo delle opere fosse inferiore a quanto dovuto a titolo di monetizzazione, la Proprietà si impegna a realizzare opere

aggiuntive, in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o a versare la differenza fino alla concorrenza dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione.

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono a carico della Proprietà.

Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere l'importo delle stesse si confermasse superiore all'importo dovuto a titolo di monetizzazione, la differenza sarà riconosciuta a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione secondaria.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 2 (due) anni dalla messa a disposizione dell'area

Se entro anni 1 (uno) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alla monetizzazione dovuta.

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 - 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 / afferenti la Monetizzazione.

Tale somma è attualmente stimata in € 6.903,06 sulla base dei progetti agli atti degli Uffici Comunali e sarà definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

7.1

Ai sensi degli art. 32 e 43 delle NTA del vigente PGT, si prescrive la realizzazione, prima della stipula della convenzione urbanistica, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo delle aree oggetto di cessione e delle aree in passato destinate alla produzione alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà e dei sigg. Groppetti per le rispettive aree di proprietà. L'eventuale

certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 4.

Per l'area interessata dall'intervento edilizio è attualmente in corso il progetto di bonifica ai sensi del D.lvo 152/2006 e in attesa di collaudo;

7.2

Il planivolumetrico del Piano attuativo prevede la realizzazione di mq 3.000 di nuova slp a fronte dei 4.000 assegnati dal PGT vigente. La slp non realizzata sul comparto resta nella disponibilità del proponente che potrà disporre secondo quanto previsto dalle norme del PGT vigente;

7.3

E' prevista la realizzazione di due edifici residenziali con pilotis e attività commerciali di vicinato al piano terra, uno allineato lungo la via Nicolini e l'altro in aderenza al fabbricato esistente sul lotto in posizione centrale. Per la realizzazione di detti edifici è consentita in virtù dell'art. 9 del DM 02/04/1968 n. 1444 come recepito dall' art. 15 delle NTA la deroga al distacco minimo tra fabbricati;

7.4

Ai sensi dell'art. 28 delle NTA vigenti prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio insistente sul lotto 1 (nuova Media Struttura di Vendita) dovrà essere sottoscritto atto di impegno unilaterale a garanzia della apertura al pubblico del 50 % dei parcheggi pertinenziali afferenti l'unità commerciale;

7.5

La realizzazione di tutte le opere contemplate nel piano attuativo è subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi da eseguire prima del ritiro dei permessi di costruire e diretti dalla competente Soprintendenza, come da parere P.G. n. 47429 in data 08/03/2018 della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, Nucleo operativo di Brescia.

7.6

La servitù di transito (pedonale e carraio) insistente sull'area pubblica indicata come P1 a favore del mappale 196 identificato in premesse, viene sin d'ora trasferita sull'area P5 onde consentire l'accesso come da planimetria generale Tav. A 2 – Regime delle Opere.

ART. 8 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 27-bis, della L.R. n. 12/2005.

ART. 9 - PROGETTI EDILIZI

I titoli edilizi necessari all'edificazione delle costruzioni dovranno essere ottenuti entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, gli inerenti permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

ART. 11 - VARIANTI

E' consentito alla Proprietà di apportare, in fase di esecuzione e senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 12 - FIDEJUSSIONI

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

- € 37.430,10 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria;
- € 18.052,53 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere a titolo di monetizzazione;
- € 162.576,23 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- € 449.161,21 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- € 216.630,42 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione a titolo di monetizzazione;

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

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo la presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria e a titolo di monetizzazione, dopo l'approvazione del collaudo 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.

ART. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.12.

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

Il trasferimento degli obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

Ferma restando la indivisibilità degli obblighi sopra riportati, qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità sulle aree cedute.

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

[ART. 14 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA']

La Proprietà e i sigg. Groppetti dovranno presentare, prima della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (persone fisiche ovvero amministratori e legali rappresentanti delle Società) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-*quater* del Codice Penale.]

[ART. 15 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

La Proprietà e i sigg. Groppetti si dichiarano edotti che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

ART. 16 - 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.