

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA ZARA

DI PROPRIETÀ SOCIETÀ' M.IS.FIN s.r.l.

FRA

PROPRIETÀ

SOCIETÀ' **M.IS.FIN s.r.l.** con sede in Brescia (BS) Via Zara n. 12 (Codice Fiscale e Partita I.V.A 01220400194) rappresentata dai signori Marra Giorgio nato a Rezzato (BS) 09/11/1947, CF. MRR GRG 47S09 H256O nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione e Isonni Piero nato a Brescia il 07/01/1956 CF SNN PR156A 07B157G nella sua qualità di amministratore delegato che intervengono nel presente atto in qualità di legali rappresentanti, muniti dei poteri a sottoscrivere il presente atto in base a visura camerale che si allega in copia

E

COMUNE DI BRESCIA

Comune di Brescia rappresentato dall'arch. Gianpiero RIBOLLA, nato a Pontremoli (MS) l'8 maggio 1959, che interviene al presente atto in qualità di responsabile del Settore Urbanistica e quindi in nome e per conto del Comune di Brescia

PREMESSO

- Che la Società **M.IS.FIN s.r.l.** ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Zara n. 12, così identificate: Fg. 145 NCT, mapp. 108 corrispondenti ad una superficie reale complessiva di mq 5.481,19.
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) include le aree in oggetto nella zona "T06c Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale".
- Che le aree non sono assoggettate a vincoli.
- Che la Società M.IS.FIN s.r.l. ha presentato in data 25/05/2017 un'istanza P.G. n. 89727 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che prevede una Slp complessiva di mq 2.500;
- Che la proposta di Piano Attuativo è stata presentata in variante al vigente PGT e, pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale n. 402 del 04.07.2017 PG 118954 e successiva determina dirigenziale n 2456 del 25.10.2017 si è dato avvio dell'iter di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il cui procedimento si è concluso con la pubblicazione del Decreto di non Assoggettabilità

alla VAS - PG 10427 del 16.01.2018, per cui si è potuto procedere con l'adozione del PA in variante;

- Che sulle indicazioni scaturite dalla procedura di esclusione della VAS, la proprietà ha presentato in data 27/02/2018 prot. 040225 una nuova versione del PA;
- Che la variante al PGT richiesta riconduce l'area nell'ambito del "tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva" e consente l'insediamento di medie strutture di vendita di livello 2 con S.V. compresa tra i 601 e i 1500 mq.
- Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 07.03.2018
- 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 M.IS.FIN. s.r.l., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, 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.

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.

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 Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo/certificato di

regolare esecuzione 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.

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 trenta giorni dalla data di trasmissione al Comune del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

Generalità

Il proponente si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata tavola 1_ Regime delle opere che fa parte integrante della convenzione urbanistica.

Le anzidette opere sono:

- in colore blu _ parte ampliamento marciapiede e formazione di uno spazio a verde e pavimentato (area in cessione);
- in colore rosso _ rifacimento dei marciapiedi su via Zara e via Brozzoni (area pubblica)
- con retinatura verde_ spazi a verde e pavimentati (aree asservite su via Zara e su via Brozzoni)

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

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

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

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 esecutivi delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere è pari a € **57.130,52** **secondo la seguente specifica :**

- 1) opere a verde e pavimentazioni su asservite ad uso pubblico per euro 21.555,08 di cui ammessi allo scomputo € 14.370,05 (costo ridotto ai 2/3);
- 2) ampliamento marciapiede , formazione di uno spazio a verde su area già pubblica e su area di cessione per euro 35.575,44 interamente ammessi allo scomputo .

Il valore delle opere ammesse allo scomputo è stimato in € **49.945,49**.

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

L'esatta determinazione degli importi di cui sopra avverrà con il progetto esecutivo che sarà redatto in base al prezziario opere edili della provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto stesso al quale si applicherà uno sconto del 15%.

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 quattro anni dalla stipula della presente convenzione.

Se entro anni due 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.

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

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 consistono 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 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

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

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria

ART. 4 - OPERE AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA

Non sono previste opere afferenti alla Qualità aggiuntiva

ART. 5 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq **157,62**, interamente considerate standard, interessate dalla realizzazione delle opere di riqualificazione ambiente stradale e di mitigazione via Zara di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito **colore azzurro** sull'allegato elaborato grafico Tav. 2 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue: fg. 145 NCT, mapp. 108 parte.

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 al Comune del certificato di collaudo / regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto 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.

Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

La Proprietà, asserva all'uso pubblico, all'interno del P.A., l'area della superficie complessiva di mq. **673,88** interessata dalla realizzazione di adeguamento spazi pedonali e opere di riqualificazione ambiente stradale e di mitigazione via Zara e via Brozzoni, così come individuata con apposito **colore giallo** sull'allegato elaborato grafico Tav. 2 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue: fg. 145 NCT, mapp. 108 parte.

L'area sarà di proprietà privata e aperta 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.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 371.98 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. 6 - 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. **2.168,50** e sono monetizzate in € 140,00/mq. per complessivi **€303.590,00**.

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

ART. 7- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Ai sensi dell'art. 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 dell'area oggetto di cessione 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. L'eventuale certificato di bonifica, se risultata necessaria a seguito

dell'indagine ambientale, dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 5.

2) Ai sensi dell'art. 28 delle NTA vigenti, prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio insistente sul lotto (nuova media struttura di vendita SV da 600 a 1500mq), dovrà essere sottoscritto atto d'impegno unilaterale a garanzia dell'apertura al pubblico del 50 % dei parcheggi pertinenziali afferenti l'unità commerciale;

3) La realizzazione di tutte le opere contemplate nel piano attuativo è subordinata all'ottenimento, prima del rilascio del permesso di costruire, del parere di compatibilità archeologica da parte della Soprintendenza per i beni archeologici Architettonici e Paesaggistici;

4) La proprietà si obbliga ad arretrare il nuovo edificio dal confine nord al fine di ripristinare la distanza minima fra gli edifici prevista dal DM 1444/68. Il Comune concede deroga al rispetto della distanza minima di m 5 da tale confine (lato nord mappale 105 del fg 145). .

ART. 8 - 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 a scapito.

Tale somma è attualmente stimata in € 571,30 sulla base dello studio di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali e verrà definita in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 9 - 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. 10 - 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 alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 11 - TITOLI EDILIZI

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

Ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, per interventi edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti come condizione che, quindi, potrà avvenire solo a seguito della consegna del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi

ART. 12 - 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. 13 - 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:

- € 68.556,62 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria di cui al precedente art 2 ;

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

Tali garanzie saranno restituite dal Comune 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 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. Dovrà altresì essere esclusa la facoltà del garante di opporre al creditore le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga a quanto stabilito nell'art. 1945 c.c

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. 14 - 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.13.

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.

[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 - 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 del presente Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

ART. 19 - 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.

ALLEGATO TAV.1: Regime delle opere

ALLEGATO TAV.2: Regime delle aree