

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA VALCAMONICA N. 19 A
DESTINAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE PER NUOVA FORMAZIONE DI CONCESSIONARIA
AUTOMOBILI

DI PROPRIETA' GRUPPO BOSSONI S.P.A.

FRA

PROPRIETA'

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- che la Società GRUPPO BOSSONI S.P.A. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Valcamonica n. 21, della superficie complessiva di mq 8.258,00, così identificate: foglio NCT n. 77 mappali 85 e 155;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, disciplina le aree in oggetto all'art. 81 N.T.A. par. C quale "Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva";
- Che le aree sono interessate/assoggettate ai seguenti vincoli:
 - aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile, zona di rispetto del pozzo P41 valutata con criterio geometrico e temporale su tutto il mappale 155 e sulla parte sud del mappale 85;
 - vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino (PAI – PGRA). Fascia C del PAI e aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1/L) per il fiume Mella (Reticolo Idrico Principale);
 - l'area è parzialmente (lato sud a confine con via Valsaviore, parte del mappale 155) interessata dalla fascia di rispetto ferroviario di cui al DPR 753/1980 in quanto limitrofa alla linea ferroviaria Brescia – Edolo;
- che la Società GRUPPO BOSSONI S.P.A. ha presentato in data 23.09.2019 istanza P.G. n. 210174 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo conforme al P.G.T. delle aree sopra indicate, che prevede una riqualificazione dell'area mediante la nuova costruzione di una concessionaria con annessa officina meccanica. Il comparto oggetto di intervento si estende per complessivi 8.258,00 mq;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio si è espressa in data 29.01.2020 circa l'impatto paesistico dell'intervento ritenendo il progetto compatibile;

- che in data 06.03.2020 P.G. 67086/2020 la Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia ha espresso parere favorevole alla realizzazione delle opere.
- che le opere di urbanizzazione primaria connesse al Piano attuativo sono esterne al comparto ed insistenti, in parte, su aree non di proprietà del Comune di Brescia;
- che altre aree interessate dalle realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono da acquisire tramite procedura espropriativa ed a tal fine è stato inviato agli interessati, con nota P.G. 214559 del 29.09.2020, l'avviso di avvio del procedimento ex art. 7 l. 241/1990, finalizzato all'adozione del Piano Attuativo ed ex art. 11. D.P.R. 327/2001 ai fini dell'acquisizione delle aree;
- che la Giunta 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 GRUPPO BOSSONI S.P.A., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

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

Le opere di Urbanizzazione Primaria non sono ritenute funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio pertanto sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art. 36, c. 3, del D.Lgs. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici) e ss.mm.ii..

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 pubblici nonché di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26, c. 8 del predetto codice.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a), 1b) e 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 primaria, effettuata ai sensi 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 primaria 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 l. 3/2003);
- 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 pubblici secondo quanto previsto dall'art. 1, c.3

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;
- in caso di gara ai sensi del citato art. 36, c. 3, del codice dei contratti pubblici: CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara , prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori

Il collaudo in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del codice dei contratti pubblici, 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 esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

ART. 2 – DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate sulle allegate Tav. A, Tav. B e Tav. C – Regime delle opere, che fanno parte integrante della presente convenzione, come da progetto di fattibilità tecnico-economica già agli atti degli Uffici Comunali:

- Sistemazione tratto via Valcamonica con realizzazione pista ciclopedonale

Il progetto definitivo / esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere presentato completo di verifica e validazione 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.

Per le aree interessate dalle opere di cui al presente articolo da acquisire mediante procedura espropriativa e individuate nel Piano Particellare di Esproprio allegato al progetto di fattibilità tecnico-economica, l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo stimato in € 10/mq pari a complessivi € 10.180,00 arrotondati ad € 10.000,00.

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 degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Il progetto definitivo-esecutivo delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23, c. 16, D.Lgs. 50/2016 vigente al momento della presentazione del progetto stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 324.491,36 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A. salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo.

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 devono essere realizzate entro 12 mesi dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune.

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) la Proprietà pagherà al Comune di

Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al costo delle opere a scomputo non eseguite, rivalutato ai prezzi che saranno allora vigenti.

Penale

Nel caso di mancato colpevole 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 e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

2.2

Opere non di competenza comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione.

Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree oggetto di Piano Attuativo dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere potrebbero consistere in:

A - cabina elettrica

B - reti di media tensione aeree e sotterranee

C - canalizzazioni

D - sostegni

E - cunicoli per il teleriscaldamento

F - tubi per il teleriscaldamento

G - centraline telefoniche

H - reti gas

I - cabina di decompressione

L - reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) ed i locali in genere necessari agli impianti, costruiti dalla Proprietà, saranno ceduti in uso alle Aziende interessate mediante apposito contratto da stipulare tra la Proprietà e le Aziende stesse.

Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

ART. 3 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI PUBBLICI NON REPERITE

Le aree necessarie per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 46, c.1, lett. a) L.R. 12/2005 e all'art. 61 delle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito, ammontano a mq. 2.499,10.

L'importo totale delle monetizzazioni è di € 312.887,00 di cui:

- € 263.571,00 per le aree commerciali;
- € 49.316,00 per le aree artigianali.

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

ART. 4- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Come prescritto nel parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia del 06.03.2020 in merito alla valutazione preventiva dell'interesse archeologico, l'eventuale scoperta di strutture, materiali e depositi archeologici in corso d'opera dovrà essere comunicata ai competenti uffici della Soprintendenza ai sensi art. 90 del D.Lgs. N. 42 del 2004.

Le attività commerciali previste nel comparto oggetto del piano attuativo sono vincolate alla vendita di merci ingombranti (D.g.r. della Lombardia n. X/1193 del 2013) e sono costituite da due strutture di vendita (esercizi di vicinato) le cui superfici sono riportate negli elaborati costituenti il piano attuativo.

Stante i contenuti del piano attuativo sarà possibile insediare medie strutture di vendita solo adeguando la prevista dotazione di parcheggi pertinenziali .

ART. 5 - 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.

Tale somma è attualmente stimata in € 3.800,00 sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e verrà adeguata in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

ART. 6 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

La proprietà dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, c.14, della L.R. n.12/05 e s.m.i., nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione, non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, teleriscaldamento e del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata.

Il pagamento di detti contributi sarà a carico della Proprietà e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

ART. 7 - PROGETTI EDILIZI

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

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

ART. 8 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula della presente convenzione, 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. 9 – VARIANTI

E' consentito alla Proprietà di apportare, in fase di esecuzione e senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche

tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 10 - FIDEJUSSIONI

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

- a. € 456.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- b. € 12.000,00 a garanzia dell'indennità di esproprio;

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

Tali garanzie saranno restituite dal Comune :

- a. 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);
- B. al termine della procedura espropriativa delle aree.

Le garanzie fideiussorie sopra richiamate potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del soggetto attuatore e previa autorizzazione comunale.

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. 11 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa presentazione di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui al precedente articolo " Fideiussioni"

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. 12 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA']

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

[ART. 13 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente Piano Attuativo, previa presentazione del progetto definitivo-esecutivo di cui all'art. 2 della presente convenzione; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

ART. 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica nell'ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto protocollogenerale@comune.brescia.it
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico

- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

ART. 15 - SPESE

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