

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT DENOMINATO
“SERENO NORD – COMPARTO 2” AT E.3
DI PROPRIETA’ DIECI GIORNATE s.r.l.**

FRA

PROPRIETA’

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che la Società Dieci Giornate s.r.l. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Flero, della superficie complessiva di mq 63.510, così identificate catastalmente:
 - foglio 231 (NCT), mappali n. 4-452-453-455-457;
 - foglio 231 (NCEU), mappale n. 463.
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina l’edificabilità dell’area attraverso l’Ambito di Trasformazione E.3 del Documento di Piano;
- Che la scheda del documento di piano indica come obiettivi della trasformazione: la riqualificazione del paesaggio agricolo degradato; la rigenerazione urbana; la riqualificazione e la diversificazione dei servizi esistenti; il miglioramento della rete stradale e ciclopedonale; la conservazione e ricostruzione della rete ecologica e il miglioramento della biodiversità; l’efficienza energetica e la sostenibilità del costruito.
- Che la SLP attribuita al comparto 2 è complessivamente pari a 8.000 mq, di cui 3.513,50 mq. di SLP di base e 4.486,50 mq. di SLP soggetta a qualità aggiuntiva;
- Che le aree non sono assoggettate a vincoli;
- Che la Società Dieci Giornate s.r.l., in qualità di proprietà delle aree e la società Perfect Way s.r.l., in qualità di soggetto attuatore, hanno presentato in data 14.12.2018, con PG 237818, istanza di piano attuativo conforme alle previsioni di PGT per il comparto 2 dell’ambito di trasformazione E.3;
- Che il progetto prevede la realizzazione di una residenza sanitaria assistita per anziani dotata di massimo 120 camere, per l’80% singole, per 120 ospiti autosufficienti e non autosufficienti, con annesso centro diurno per malati di Alzheimer e ambulatori medici aperti al pubblico;
- Che il Documento di Piano prescrive, inoltre, la stima del bilancio ecologico della trasformazione e la verifica di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica del piano attuativo;
- Che con del G.C. n. 116 del 27.02.2019 PG 50939 e successiva determina dirigenziale n 628 del 22.03.2019, si è dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS per il Piano attuativo in oggetto;

- Che con provvedimento PG N.0209487/2019 del 30/09/2019 è stato emesso il decreto di non assoggettabilità alla vas;
- Che sulla Proposta di Piano Attuativo la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 18.09.2019;
- Che in data 26.09.2019 i rappresentanti dei settori comunali di Mobilità, Strade, Verde e Parchi, Edilizia, Trasformazione Urbanistica hanno valutato il piano attuativo in conferenza intersettoriale ed espresso il parere per quanto di loro competenza;
- Che alcune aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono da acquisire tramite procedura espropriativa;
- Che a tal fine è stato inviato agli interessati con note PG 102553 del 13.5.2020 e PG 123914 del 09.06.2020 l'avvio del procedimento ex art.7 L.241/90 e s.m.i., diretto all'adozione del Piano Attuativo ed ex art 11 del DPR 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 Dieci Giornate 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 / SECONDARIA / AFFERENTI LA QUALITA' AGGIUNTIVA)

1A. 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. leg 50/2016 come modificato dal D leg 56/2017 (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 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 di urbanizzazione primaria, 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 afferenti la Qualità Aggiuntiva saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c 8, del predetto codice dei contratti pubblici.

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 afferenti la Qualità Aggiuntiva, 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 Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva 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 contatti 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

Il certificato di regolare esecuzione delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria anche per la presa in carico delle aree verdi da parte del Settore Verde del Comune di Brescia secondo quanto indicato al successivo punto 1B.

Con la presa in carico delle aree e delle opere, a seguito della approvazione del 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 aree e delle opere da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione certificato di regolare esecuzione.

1B. Presa in carico delle aree da parte del settore Verde

La presa in carico delle aree verdi da parte del Settore Verde del Comune di Brescia potrà avvenire solo con la presentazione della seguente documentazione, salvo diverso accordo con il Settore medesimo in proporzione all'entità dell'intervento:

1. RILIEVO PLANOALTIMETRICO dell'area a verde (aiuola, giardino, parco, striscia), inquadrato nel sistema di riferimento regionale UTM-WGS 84 e sovrapponibile alla cartografia del Comune di Brescia, fornendo un disegno in formato Autocad in qualsiasi versione (dwg o dxf e dalla versione 14 alla 2008) che deve riportare tutti gli oggetti presenti nell'area secondo le specifiche conformi al piano di informatizzazione del Verde Pubblico del Comune di Brescia e descritto nelle prescrizioni del Capitolato Speciale d'Appalto che il Settore fornirà alla proprietà.

SPECIFICHE DI RILIEVO.

Il rilievo consiste nel riprodurre in scala su un disegno di Autocad i seguenti oggetti o superfici:

- Poligono chiuso comprendente tutti gli oggetti inseriti o modificati
- Il contorno di tutti i prati, scarpate, aree sterrate, orti, aree a corteccia con la specifica del tipo di contorno
- Il contorno di tutte le aree pavimentate (asfalto, cls, pietra, mattonelle, lastre, porfido e quant'altro).
- Il contorno delle aree a bosco (sono aree estese non i gruppi di alberi di un parco!)
- Il contorno di laghetti, canali, fontane di grandi dimensioni, piscine (filo d'acqua.)
- Il contorno delle aree a tappezzanti o cespugliate (tanti cespugli)
- La posizione puntuale di ogni albero
- La posizione puntuale di ogni cespuglio
- La posizione puntuale di ogni lampione, faro o lampione pedonale
- La posizione puntuale di ogni cestino
- Il contorno di ogni panchina
- Il contorno di ogni tombino
- Il contorno di ogni gioco
- Il contorno di ogni edificio/baracca/tettoia
- Il profilo di ogni siepe
- Il profilo di ogni recinzione.

- Impianto di irrigazione con pozzetti ,tubi , irrigatori dinamici, statici e ale gocciolanti , punto di fornitura acqua e energia elettrica

Ogni singolo oggetto ha delle caratteristiche proprie e nella distinzione dei contorni e profili la suddivisione deve essere fatta con il LIVELLO: ogni oggetto ha un livello.

2. ELEMENTI PUNTUALI: CARATTERISTICA DI OGNI OGGETTO.

OGGETTI	LIVELLO DI AUTOCAD	TIPO
VERDE	VERDE	Poligono chiuso che rappresenta il perimetro dell'area rilevata.
ALBERI	ALBERI	simbolo con attributo per il diametro
CESPUGLI	CESPUGLI	simbolo
CESPUGLIATO	CESPUGLIATO	poligono chiuso
CESTINI	CESTINI	simbolo
EDIFICI	EDIFICI	poligono chiuso
SCALE	EDIFICI_SCALE	poligono chiuso i gradino su un livello diverso non edifici
FONTANE	FONTANE	Poligono chiuso
GIOCHI	GIOCHI_tipo di gioco	Poligono chiuso per tipo gioco
LAMPIONI	LAMPIONI_tipo lampione	Simbolo
MARCIAPIEDI	MARCIAPIEDI_materiale	Poligono chiuso per materiale
NICCHIE	NICCHIE	Simbolo
PANCHINE	PANCHINE_materiale	Poligono chiuso
PRATO	PRATO_tipologia	Poligono chiuso per tipologia
RECINZIONI	RECINZIONI	Linea aperta
SIEPI	SIEPI	Linea aperta in asse alla siepe
TOMBINI	TOMBINI	Poligono chiuso

Si specifica che i livelli tipo MARCIAPIEDE devono essere suddivisi in più livelli che hanno come radice MARCIAPIEDE_ e seguiti dal nome del materiale di cui è composto il marciapiede.

Così vale per

- GIOCHI (altalena, scivolo, castello, donolo, ecc.)
- LAMPIONI (faro, stradale, arredo, pedonale)
- PANCHINE (legno, ferro, cls, pietra)

Per il PRATO sono da indicare tutte quelle aree verdi a prato con la suddivisione in termini geometrici, poligoni, in base al fatto se sono piane (PRATO) o in scarpata (PRATO_SCARPATA) o sono orto (PRATO_ORTO) oppure sterrate o a cortecce (PRATO_STERRATO o PRATO_CORTECCE).

La consegna dovrà avvenire in formato DWG di Autocad e cartaceo .

E' necessario che campiture, squadrature, legende e quant'altro al di fuori degli oggetti sopra indicato siano poste su livelli diversi.

Nel nome del disegno Autocad deve essere riportato l'indirizzo del parco, area, giardino rilevato.

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 - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

A – in colore azzurro e grigio: parcheggio nord-ovest, come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali;

B – in colore blu: parcheggio sud-ovest, posto internamente all'ambito, come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali;

C – nei colori senape, verde chiaro, porpora e rosso:

-intersezione a rotatoria su via Flero con realizzazione in lato est, di parcheggio a pettine e di percorso ciclopedonale in sede propria, come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali;

- ricollocazione della fermata dell'autobus urbano su via Flero e realizzazione del percorso pedonale come da progetto di fattibilità 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 (contraddistinte in colore senape sulla tavola B "regime delle aree" allegata alla convenzione) 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 nell' "Allegato F - Piano Particellare di Esproprio allegato all'istanza di piano attuativo agli atti (e in colore verde e porpora nella tavola B "regime delle aree" allegata alla convenzione), l'indennità di esproprio sarà a carico della Proprietà per un importo stimato di € 7,70/mq , ovvero per un importo stimato di € (972 x 7,70) = € 7.484,40, arrotondati a € 7.500,00.

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 applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, ad eccezione delle opere di cui al punto B, che saranno interamente a carico della Proprietà.

Il valore complessivo delle opere ammesse allo scomputo è stimato in modo parametrico sulla base del progetto di fattibilità agli atti in € 462.750,00 al netto dell'I.V.A (salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere).

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario regionale delle opere pubbliche di Regione Lombardia di cui all'art 23 c 16, del D. Lgs. 50/2016 come modificato dal D. Lgs. 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere avviate entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione e concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro 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 esser depositata solo a seguito della dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

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 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 in quanto in capo a Aziende che gestiscono i singoli servizi.

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, a titolo indicativo ma non esaustivo, nella realizzazione di:

- 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

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 delle opere di urbanizzazione, di cui al presente punto, 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 QUALITÀ AGGIUNTIVA

L' Ambito di Trasformazione AT-E.3.2 del Documento di Piano prevede che con la corresponsione di una somma a titolo di qualità aggiuntiva si consente di aggiungere alla SLP di base (mq. 3.513,50) una ulteriore SLP di mq. 4.486,50, che i proponenti intendono utilizzare.

Ai sensi degli artt. 43 e 46 delle N.T.A., la dotazione di qualità aggiuntiva sarà pari a € 431.134,70, secondo la formula:

$$DQa = SLP \times T \times K$$

Dove :

$$SLP = 4.486,50 \text{ mq}$$

T = oneri di urbanizzazione secondaria unitari dovuti in funzione della destinazione d'uso e del tipo di intervento=20,80€/mq

K = 4,62 (zona Chiesanuova, Villaggio Sereno, Fornaci) (cfr. allegato 1 alle NTA)

Ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A., in riferimento alla Qualità Aggiuntiva, una quota non inferiore al 50% del totale dovrà essere impiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali in attuazione del Progetto di Rete Ecologica e Rete Verde Comunale, mentre il 20 % del totale dovrà essere impiegato per opere da eseguirsi da parte del soggetto attuatore nella relativa unità di intervento .

Vista la natura delle opere proposte in conto qualità aggiuntiva, di cui al successivo art 4, si ritiene che gli obblighi di cui sopra possano essere assolti mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla presente convenzione.

La differenza da versare, prima della stipula della presente convenzione , a titolo di qualità aggiuntiva ammonta a € 59.267,35, calcolata quale differenza sull'importo delle opere sulla base del progetto di fattibilità agli atti del Comune .

Tale importo dovrà essere ricalcolato sulla base della presentazione del progetto esecutivo relativo alle opere di cui al successivo art. 4.

Art 4 - OPERE AFFERENTI ALLA QUALITÀ AGGIUNTIVA

Generalità

A titolo di Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT e come previsto nella scheda dell'ambito di trasformazione E.3 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 sull'allegata Tav. A "regime delle opere" che fa parte integrante della presente convenzione:

D – in colore verde scuro: formazione dell'area di mitigazione interna al comparto, come da progetto agronomico di fattibilità agli atti;

E – in colore rosa: adeguamento della pista ciclopedonale esistente esterna al comparto, come da progetto di fattibilità 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 verificato e completo di validazione prima della stipula della presente convenzione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche (contraddistinte in colore rosa sulla tavola B "regime delle aree" allegata alla convenzione) necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Modalità finanziarie

L'importo complessivo delle opere sopra descritte è stimato in modo parametrico sulla base dei progetti di fattibilità agli atti in € 371.867,35, I.V.A. esclusa.

I progetti definitivi/esecutivi delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario regionale delle opere pubbliche della Lombardia di cui all'art 23 c 16, del D. Lgs. 50/2016 come modificato dal D. Lgs. 56/2017 vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, ma riconosciute quali interventi afferenti alla Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A. del vigente PGT, fino ad un importo complessivo di € 431.134,70 I.V.A. esclusa.

Qualora, in sede di progettazione esecutiva delle opere, l'importo delle stesse fosse inferiore all'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, la differenza sarà versata dalla Proprietà in sede di stipula della presente convenzione secondo quanto indicato al precedente art 3.

Inoltre, qualora, in virtù dello sconto offerto in sede di gara dalla ditta aggiudicataria, l'importo dei lavori fosse inferiore a quanto dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva, la Proprietà si impegna a realizzare opere ulteriori, in accordo con il Comune fino alla concorrenza dell'importo complessivo della Qualità Aggiuntiva, pari ad € 431.134,70.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere avviate entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione e concluse prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro un anno dalla stipula della presente convenzione.

Le opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva di cui al presente punto dovranno 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 dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva di cui al presente punto.

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 e comunque non oltre il 10% del valore dell'opera.

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 di mq 2.630, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli, così come individuate con apposito colore arancio, rosso, azzurro e grigio sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

foglio 231, mappali 4 (parte), 452(parte), 455(parte), 457(parte).

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, la detenzione e 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 sei mesi dalla data di trasmissione del certificato 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

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 €/mq 2,36 ovvero valore complessivo di **€ 6.206,80 (2.630 x 2,36)**, 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, trattandosi di area non edificabile.

Costituzione di servitù di uso pubblico:

Generalità

All'interno del perimetro del P.A., è costituita servitù di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq 14.546, interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e afferenti la Qualità Aggiuntiva di cui ai precedenti articoli, così come individuata con apposito colore blu e verde scuro sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- foglio 231, mappali 4 (parte), 452(parte), 455(parte), 457(parte).

L'area sarà di proprietà privata e soggetta 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.

L'area individuata in colore blu, destinata a parcheggio pertinenziale, dovrà essere liberamente accessibile al pubblico.

L'eventuale chiusura notturna per motivi di sicurezza dovrà essere successivamente richiesta all'amministrazione comunale ed esplicitamente autorizzata.

ART 6 – COMPENSAZIONE BILANCIO ECOLOGICO

In bilancio tra il "valore ecologico" iniziale attribuibile all'area di intervento e il "valore ecologico" post trasformazione, determinati ai sensi dell'art. 38 delle NTA, porta alla determinazione di un valore ecologico positivo per mq 79.576,58 equivalenti.

Il preverdissement, previsto dall' art. 31 delle N.T.A., sarà di tipo permanente e sarà realizzato sulla base di un progetto che prevede quattro fasi di realizzazione degli spazi verdi.

In primo luogo verranno realizzati rispettivamente l'area arbustiva a ridosso dell'autostrada e i filari alberati in pioppo cipressino, sul lato ovest, e in carpino nero sul lato sud, allo scopo di realizzare un'immediata mitigazione visiva dei lavori di realizzazione del complesso.

Una volta realizzato il dosso, sarà realizzata sul fronte nord, a partire dalla sommità fino alla fascia di rispetto dell'elettrodotto, la piantumazione della fascia boscata.

In terzo luogo verranno sistemati e seminati il prato fiorito nella fascia di rispetto dell'elettrodotto e il prato polifita a sud del dosso.

Entro il termine dei lavori di realizzazione della RSA sarà possibile procedere alla realizzazione del verde ornamentale ad ovest dell'edificio e quello terapeutico sul suo fronte est.

ART. 7- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Ai sensi dell'art. 31 delle NTA la Proprietà si impegna a realizzare opere di preverdissement sulle aree indicate nella tavola 1P del piano attuativo e nella relazione prodotta dalla proprietà, agli atti degli uffici tecnici comunali.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato agli uffici comunali prima della stipula della presente convenzione per la verifica tecnico-economica delle opere ed il controllo circa la rispondenza delle opere alla funzione attesa .

Le opere dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipula della presente convenzione e fino alla realizzazione degli interventi edilizi privati.

2) Ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. 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 del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo.

Secondo le indicazioni del responsabile del settore Tutela Ambientale e Protezione Civile fornite in data 17/10.2018 (PG 197307), per le aree a destinazione residenziale e di verde fruibile saranno considerati come limiti le concentrazioni di soglia di contaminazione contenute nella tabella 1A dell'allegato 5 del titolo V parte IV del d.lgs. 152/2006; mentre per i parcheggi e le aree a verde di mitigazione si farà riferimento alle concentrazioni di soglia di contaminazione contenute nella tabella 1B della medesima normativa.

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 dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 5, interessate dalle opere di urbanizzazione, ovvero prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici privati.

3) La proprietà si impegna, nella fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e nelle successive fasi di autorizzazione del progetto edilizio, a dare adeguata soluzione alle criticità individuate durante la procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ed indicate nelle conclusioni della relazione propedeutica all'espressione del provvedimento di verifica.

ART. 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 e afferenti alla Qualità Aggiuntiva.

Tale somma è attualmente stimata in € 8.346,17 [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. 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 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. 10 - 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. 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.

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 le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti.

Detta Segnalazione certificata potrà, quindi, essere depositata solo a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo 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:

- a. € 555.300,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione
- b. € 446.241,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere in conto Qualità Aggiuntiva
- c. € 7.500,00 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 e b . dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);

c. al termine della procedura espropriativa delle aree.

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

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

La garanzia è prestata, altresì, con rinuncia espressa ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

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 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. 15 - 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. 16 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.]

ART. 17 - 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 proto@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. 18 - 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.