



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Del. n. 698
P.G. n. 136574

Data 30/12/2013

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, TUTELA AMBIENTALE E CASA. SETTORE URBANISTICA. RIADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PII RIGUARDANTE IL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CASERMA OTTAVIANI SITO IN VIA TARTAGLIA, VIA VOLTURNO E VIA MONTEBELLO DI PROPRIETA' QUADRIFOGLIO BRESCIA SPA.

L'anno 2013, addì trenta del mese di Dicembre alle ore 9:45 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

		PRESENTE
DEL BONO EMILIO	Sindaco	Si
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	--
FONDRA GIANLUIGI	Assessore	--
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
PANTEGHINI PAOLO	Assessore	Si
SCALVINI FELICE	Assessore	--
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco DEL BONO EMILIO

Partecipa il Segretario Generale BARILLA CARMELINA

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 698 - 30.12.2013

N. 136574 P.G.

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Tutela Ambientale e Casa. Settore Urbanistica. Riadozione del Programma Integrato di Intervento (PII) riguardante il complesso immobiliare ex caserma Ottaviani sito in via Tartaglia, via Volturmo e via Montebello di proprietà Quadrifoglio Brescia SpA.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Quadrifoglio Brescia SpA con sede in Roma, è proprietaria del complesso immobiliare denominato ex Caserma Ottaviani, sito tra le vie Tartaglia, Volturmo, Camozzi e Montebello della superficie di mq. circa 54.000;
- che l'intero complesso è soggetto a vincolo monumentale di cui al decreto del Ministero per i Beni e per le Attività Culturali del 14.9.2012;
- che l'area su cui insiste il complesso è attraversata in sottosuolo da un corso d'acqua pubblico denominato vaso Garzetta, completamente intubato;
- che la Quadrifoglio Verona SpA unitamente alla Fintecna Immobiliare srl in qualità di danti causa della Quadrifoglio Brescia SpA hanno presentato in data 20.12.2007 una domanda, annotata al n. 58290 P.G., intesa ad ottenere l'approvazione del Programma Integrato di Intervento del complesso sopra indicato, in variante al PRG allora vigente, inserito nel Documento di Inquadramento approvato con deliberazione di Consiglio comunale del 11.7.2011 n. 123/47686 P.G.;
- che con deliberazione della Giunta comunale del 5.9.2011 n. 795/61470 P.G. e determinazione dirigenziale del 12.10.2011 n. 2783/76414 P.G. si è dato avvio all'iter di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che si è concluso con Parere Motivato in data 31.8.2012 e Dichiarazione di Sintesi in data 16.1.2013;
- che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio comunale del

19.3.2012 n. 57/19378 P.G. e pubblicato sul BURL del 24.10.2012 include il complesso nell'ambito del Progetto Speciale 2 del Piano delle Regole denominato "Caserma Ottaviani" e le relative modalità di intervento sono disciplinate nel dettaglio all'interno della relativa scheda di piano, nella quale sono altresì previste le permuta e cessioni proposte;

- che con deliberazione della Giunta comunale n. 287/55718 P.G. del 25.5.2013 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento riguardante la ex Caserma Ottaviani individuato nell'ambito del vigente PGT come Progetto Speciale n. 2 del Piano delle Regole;
- che in data 4.5.2012 con P.G. n. 36474 la Quadrifoglio Brescia, attuale proprietaria del complesso, ha presentato, a seguito dell'approvazione del PGT, un aggiornamento del Programma Integrato di Intervento;
- che il P.I.I. prevede una slp pari a mq. 34.803 di cui mq. 26.170 ad uso residenziale, mq. 825 ad uso privato di interesse pubblico nonché la cessione gratuita al Comune dei due edifici denominati palazzine A e B con la relativa area di pertinenza di circa mq. 2.576 e la loro riqualificazione, come descritto nello schema di convenzione, per l'insediamento di "Servizi Amministrativi";
- che le predette palazzine A e B saranno destinate dal Comune a nuova sede della Prefettura di Brescia alla quale saranno cedute in permuta in cambio di edifici limitrofi facenti parte della ex Caserma Randaccio come previsto nel protocollo di intesa tra Ministero dell'Interno, Agenzia del Demanio e Comune di Brescia, approvato con deliberazione della Giunta comunale in data 3.12.2010 n. 963/85197 P.G. prorogata con deliberazione del 23.7.2013 n. 314/77894 P.G.;
- che trattandosi di immobili vincolati la predetta cessione in favore del Comune è sottoposta a procedura di notifica della prelazione a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi degli artt. 60 e segg. del Decreto Legislativo 42/2004 in merito al diritto di prelazione;
- che la Commissione Paesaggio nella seduta del 18.12.2012 ha rinviato il parere di competenza sul progetto architettonico dei singoli edifici, ai sensi dell'art. 26 del Regolamento Edilizio, alla fase istruttoria del permesso di costruire;
- che su tale progetto di PII la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 20.12.2012;

- che il PII è stato adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 287/55718 P.G. in data 25.5.2013;
- che l'avviso di avvenuta adozione è stato affisso all'albo comunale dall'8.7.2013 al 7.8.2013 ed è stato pubblicato sul SIVAS;
- che durante la fase di deposito degli atti la Proprietà ha presentato il progetto definitivo per la realizzazione all'interno del comparto, mediante intervento di risanamento conservativo, della nuova sede della Prefettura all'interno del comparto;
- che tale progetto ha ottenuto l'assenso dell'ASL con nota del 21.10.2013, dell'Agenzia del Demanio con nota del 17.10.2013 n. 108400 P.G., dei VV.FF. con nota del 20.12.2013 ed è in attesa di validazione;
- che il progetto definitivo evidenzia un importo delle opere di riqualificazione pari a complessivi € 8.713.697,00 superiori a quanto previsto nella schema di convenzione adottato;
- che lo schema di convenzione adottato prevedeva (art. 3.1 e 3.2) la possibilità, a fronte di un maggior costo di realizzazione della Prefettura, di stralciare alcune lavorazioni ovvero di integrare l'onere realizzativo con la monetizzazione di aree originariamente previste in cessione (mq. 4.000 corrispondenti con la ex piazza d'armi);
- che alla luce del progetto definitivo presentato viene proposta in adozione una versione aggiornata della bozza di convenzione che prevede che la monetizzazione dello standard concorra in misura superiore a quanto originariamente previsto alla nuova realizzazione della Prefettura;

Visto lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere, consistenti nel restauro conservativo con cambio d'uso delle palazzine A e B, nonché nella realizzazione del nuovo corpo destinato ad hall di ingresso, in parte a titolo di monetizzazione standard per € 4.113.162,00, in parte a scomputo opere di urbanizzazione secondaria per € 655.558,50 ed a titolo Standard di qualità per la restante quota (€ 3.944.977,10) sino alla concorrenza massima di € 8.713.697,60;
- la cessione gratuita al Comune di mq. 10.992,19 del valore attuale stimato in € 2.000.000,00 e futuro (a seguito delle opere di ristrutturazione) stimato in € 10.000.000,00;

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dell'importo stimato in € 202.450,00, a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione in sede di rilascio dei permessi di costruire salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle opere stesse;
- la consegna di idonea documentazione attestante la caratterizzazione ambientale dell'area e in caso di bonifica il relativo certificato sarà allegato all'istanza del permesso di costruire;
- l'individuazione di opportune misure di mitigazione relative agli effetti indotti dal traffico veicolare e l'avvio di un opportuno monitoraggio fin dall'inizio dei lavori;
- l'individuazione di una quota di edilizia residenziale da destinare alla edilizia convenzionata o ad housing sociale regolata in base a successivo atto integrativo da approvare prima della stipula della convenzione;
- la presentazione, relativamente ai progetti edilizi, di un elaborato "Prescrizioni tecniche" che sarà approvato prima della stipula della convenzione;
- l'impegno a presentare garanzie fideiussorie come previsto dall'art. 16 dello schema sottoscritto;

Dato atto che dal presente provvedimento con lo scomputo oneri, derivano oneri finanziari diretti ed indiretti negativi sulla situazione economico finanziaria e positivi sul patrimonio futuro del Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché sono previsti:

- la realizzazione di opere in parte a titolo di standard di qualità (€ 3.944.977,10), in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione (€ 655.558,50) e in parte a titolo di monetizzazione standard (€ 4.113.162,00) per un importo complessivo di € 8.713.697,60;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo di € 202.450,00 a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione;
- l'acquisizione al patrimonio del Comune delle palazzine A e B e area di pertinenza e nuove realizzazioni del valore attuale di € 2.000.000,00 e futuro (a seguito delle opere di ristrutturazione) di € 10.000.000,00;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 23.12.2013 dal Responsabile del Settore Urbanistica e

in data 27.12.2013 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

a) di riadottare per le motivazioni in premessa, ai sensi del combinato disposto degli artt. 92, comma 1, e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Programma Integrato di Intervento, conforme al PGT vigente, riguardante il complesso immobiliare "Ex Caserma Ottaviani" sito in via Tartaglia, via Volturmo e via Montebello di proprietà Quadrifoglio Brescia SpA quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:

- relazione tecnica in data 20.12.2013;
- schema di convenzione aggiornato;
- elenco elaborati come da allegato alla relazione tecnica;

b) di prendere atto del Parere Motivato redatto dalla Autorità Competente per la VAS in data 31.8.2012 e la relativa Dichiarazione di Sintesi redatta dalla Autorità Procedente in data 16.1.2013 citati in premessa;

c) di prevedere che la presente deliberazione sia depositata presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune e sul Sivas per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione, dando atto che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni; di tale deposito sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;

d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterlo a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

mf*

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 30.12.2013
N. 698/136574 P.G.**

Riadozione PII ex caserma Ottaviani

Dicembre 2013

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 287/55718 P.G. del 25/05/2013 è stato adottato il programma integrato di Intervento riguardante la ex Caserma Ottaviani individuato nell'ambito del vigente PGT come Progetto Speciale n. 2 del PdR.

Durante la fase di deposito degli atti la proprietà ha presentato il progetto definitivo per la realizzazione mediante intervento di Risanamento conservativo della nuova sede della Prefettura all'interno del comparto.

Il progetto ha ricevuto l'assenso dell'Asl con nota del 21/10/2013, dell'Agenzia del Demanio con nota del 17/10/2013 PG 108400 dei VV.FF. con nota del 20/12/2013 ed è in attesa di validazione.

Il progetto definito evidenzia un importo delle opere di riqualificazione pari a complessivi € 8.713.697,00 superiori a quanto previsto nello schema di convenzione adottato.

Tuttavia poiché tale schema convenzionale prevedeva (artt. 3.1 e 3.2) la possibilità, a fronte di un maggior costo di realizzazione della Prefettura, di stralciare alcune lavorazioni ovvero di integrare l'onere realizzativo con la monetizzazione di aree originariamente previste in cessione (mq. 4000 corrispondenti con la ex piazza d'armi) alla luce del progetto definitivo presentato viene proposta in adozione una versione aggiornata della bozza di Convenzione dove si prevede che la monetizzazione dello standard concorra in misura superiore a quanto originariamente previsto alla realizzazione della nuova sede della Prefettura.

Arch. Ornella Fogliata

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI
URBANIZZAZIONE E OBBLIGHI VARI RELATIVI AL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO RIGUARDANTE LE AREE SITE IN VIA
TARTAGLIA, VOLTURNO E MONTEBELLO DI PROPRIETA'
QUADRIFOGLIO BRESCIA SPA**

Premesso:

- che la Quadrifoglio Brescia spa con sede in Roma, Via Versilia, 2, P. IVA 11672661003, è proprietaria del complesso immobiliare, denominato ex Caserma Ottaviani (in seguito il complesso) sito in Brescia tra le Vie Tartaglia, Volturno, Camozzi e Montebello, catastalmente individuata con i mappali. n. 84-96-98-99-100-101-380-381-382-383- 387-389-390 del foglio 88 NCT, della superficie di mq. circa 54.000;
- che il complesso intero è soggetto a vincolo monumentale di cui al Decreto del Ministero per i Beni e per le Attività Culturali del 14.09.2012;
- che l'area su cui insiste il complesso è attraversata in sottosuolo da un corso d'acqua pubblico denominato vaso Garzetta, completamente intubato;
- che la Quadrifoglio Verona spa (oggi Quadrifoglio Brescia spa per effetto della scissione intervenuta in data per atto notaio Parenti di Roma, Rep. Raccolta) unitamente a Fintecna Immobiliare s.r.l. in qualità di danti causa della Quadrifoglio Brescia spa, hanno presentato in data 20.12.2007 una domanda, annotata al n. 58290 P.G. del Comune di Brescia, intesa ad ottenere l'approvazione del Programma Integrato di intervento (in seguito PII) del complesso sopra indicato, in variante al PRG allora vigente;
- che con deliberazione di Consiglio comunale del 11.07.2011 n. 123/47686 P.G. il complesso è stato inserito nel Documento di Inquadramento, che costituisce il riferimento degli obiettivi generali e degli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento (LR 12/2005);
- che con deliberazione della Giunta comunale del 5.09.2011 n. 795/61470 P.G. e determinazione dirigenziale del 12.10.2011 n. 2783/76414 si è dato avvio all'iter di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che si è concluso con Parere motivato in data 31.08.2012 e Dichiarazione di Sintesi in data 16.01.2013;
- che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 19.03.2012 n. 57/19378 PG e pubblicato sul BURL del 24.10.2012 include il complesso nell'ambito del Progetto Speciale 2 del Piano delle Regole denominato "Caserma Ottaviani" e le relative modalità di intervento sono disciplinate nel dettaglio all'interno della relativa scheda di piano;
- che in data 4.05.2012 con PG n. 36474 la Quadrifoglio Brescia, attuale proprietaria del complesso, ha presentato, a seguito dell'approvazione del PGT, un aggiornamento del Programma Integrato di Intervento;
- che il PII prevede una s.l.p. pari a mq 34.803 di cui mq 26.170 ad uso residenziale; mq 825 ad uso privato di interesse pubblico, nonché la cessione gratuita al Comune dei due edifici denominati palazzine A e B con la relativa area di pertinenza di circa mq 2.576 e la loro riqualificazione entro i limiti di spesa di seguito indicati, per l'insediamento di "Servizi Amministrativi";
- che le predette palazzine A e B saranno destinate dal Comune di Brescia a nuova sede della Prefettura di Brescia e che verranno successivamente cedute all'Agenzia del Demanio che le permuterà con l'immobile ex Caserma Randaccio come previsto nel Protocollo di Intesa tra Ministero dell'Interno, Agenzia del Demanio e Comune di Brescia approvato con deliberazione della

Giunta comunale in data 3.12.2010 n. 963/85197 P.G. e prorogata con deliberazione del 23.07.2013 n. 314/77894 P.G.;

- che trattandosi di immobili vincolati la predetta cessione in favore del Comune di Brescia è sottoposta a procedura di notifica della prelazione a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi degli artt. 60 e segg. del decreto Legislativo 42/2004 in merito al diritto di prelazione;
- che la Commissione Paesaggio nella seduta del 18.12.2012 ha rinviato il parere di competenza sul progetto architettonico dei singoli edifici, ai sensi dell'art. 26 del R.E., alla fase istruttoria del permesso di costruire;
- che su tale progetto di PII la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 20.12.2012;
- che il PII è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 287/55718 P.G. in data 25.05.2013;
- che l'avviso di avvenuta adozione è stato affisso all'albo comunale dal 08/07/2013 al 07/08/2013 ed è stato pubblicato sul SIVAS;
- che durante la fase di deposito degli atti la Proprietà ha presentato il progetto definitivo per la realizzazione, mediante intervento di risanamento conservativo, della nuova sede della Prefettura all'interno del comparto;
- che tale progetto ha ricevuto l'assenso dell'Asl con nota del 21/10/2013, dell'Agenzia del Demanio con nota del 17/10/2013 PG 108400 dei VV.FF. con nota del 20/12/2013 ed è in attesa di validazione;
- che Il progetto definito evidenzia un importo delle opere di riqualificazione pari a complessivi € 8.713.697,00 superiori a quanto previsto nello schema di convenzione adottato;
- che poiché tale schema convenzionale prevedeva (artt. 3.1 e 3.2) la possibilità, a fronte di un maggior costo di realizzazione della Prefettura, di stralciare alcune lavorazioni ovvero di integrare l'onere realizzativo con la monetizzazione di aree originariamente previste in cessione (mq. 4000 corrispondenti con la ex piazza d'armi) alla luce del progetto definitivo presentato viene proposta in adozione una versione aggiornata della bozza di Convenzione dove si prevede che la monetizzazione dello standard concorra in misura superiore a quanto originariamente previsto alla realizzazione della nuova sede della Prefettura.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Quadrifoglio Brescia spa, in qualità di soggetto attuatore del Programma Integrato di Intervento del complesso ex Caserma Ottaviani, di seguito denominata anche "Proprietà" o "Soggetto Attuatore", e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue:

1) ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il complesso immobiliare denominato ex Caserma Ottaviani ha una superficie territoriale pari a circa mq. 54.000 ed una s.l.p. assegnata pari a mq. 34.803 comprensiva dei sottotetti degli edifici destinati a funzioni private. Le destinazioni funzionali ammesse sono: residenza (R), attività terziarie (T), attività commerciali di vicinato, servizi amministrativi.

La proposta progettuale prevede, fra le funzioni private in particolare, come nuova destinazione funzionale e prevalente, la residenza libera per 26.170 mq, nonché la residenza convenzionata pari al 10% della libera (mq. 2.617), quest'ultima da realizzare all'interno o all'esterno del comparto, funzioni private

di interesse pubblico pari a mq. 825 e parcheggi privati interrati per complessivi mq 16.457,

Si precisa al riguardo che qualora tale superficie convenzionata di 2.617 mq, sia realizzata fuori del comparto (con la corrispondente dotazione di parcheggi privati), comporterà un corrispondente automatico incremento della superficie lorda assegnata che sarà, in tal caso di mq 37.420

Inoltre è prevista la cessione al Comune, a titolo di standard di qualità, dei due edifici denominati A e B sul fronte di via Tartaglia di complessivi mq. 7.805 di superficie e della relativa area di pertinenza di superficie pari a mq. 2.576, nonché l'intervento di ristrutturazione di mq. 5.502 circa dei predetti edifici A e B e la realizzazione di un nuovo corpo di 611,19 mq di superficie, quest'ultimo non computabile ai fini della s.l.p. del comparto, il tutto da destinare agli uffici della Prefettura.

2) PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI, COLLAUDO DELLE OPERE RELATIVE ALLO STANDARD DI QUALITÀ'

Le opere relative allo standard di qualità e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 comma 8, 32 comma 1 lett. g) e 57 comma 6 del D.lvo. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.lvo. 152/2008, nonché alla Legge 24 marzo 2012 n° 27 (conversione in legge del Decreto-legge 24 gennaio 2012 n° 1).

I progetti delle opere relative allo Standard di qualità e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, meglio specificati nei successivi articoli, saranno oggetto di verifica e validazione ai sensi del DPR 207/2010.

L'attività di verifica del progetto definitivo dello standard di qualità (Prefettura) sarà effettuata dall'Agenzia del Demanio o da altro soggetto competente con onere a carico della proprietà, mentre quella relativa alle opere di urbanizzazione sarà effettuata dagli Uffici competenti dell'Amministrazione comunale ovvero da un tecnico incaricato dall'Amministrazione stessa.

La validazione dei suddetti progetti, da effettuarsi in seguito all'esito dell'attività di verifica, è sottoscritta dal RUP della stazione appaltante (Proprietà).

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalla Proprietà con le modalità di cui alla citata normativa.

La stazione appaltante i lavori inerenti le opere relative allo standard di qualità e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi della L. 144/1999, art 1, c 5-6, dell'art 11 della L 3/2003 e della delibera del CIPE n 24 del 2004, per la funzionalità della rete di monitoraggio degli investimenti pubblici, è tenuta a richiedere direttamente al CIPE il CUP (codice unico di progetto) con le modalità previste dal CIPE stesso. Tale codice dovrà essere comunicato alla Amministrazione comunale – Settore Urbanistica – prima dell'espletamento delle relative procedure di aggiudicazione dei lavori.

Ai sensi del comunicato dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori Servizi e Forniture – AVCP - del 21/07/2010 sia committente che Pubblica Amministrazione sono tenuti ad effettuare comunicazione all'Autorità stessa sui dati identificativi dei soggetti titolari ai fini dell'effettuazione delle opere relative allo Standard di qualità.

La Proprietà dovrà nominare il Direttore Lavori e comunicarne il nominativo al Comune.

Il Direttore dei Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali pertanto dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico della Proprietà.

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso; il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici.

Per quanto attiene i costi della progettazione, della direzione lavori, del Coordinatore e del Responsabile della Sicurezza, del Collaudatore, inerenti lo standard di qualità (opera di interesse generale) e le opere di urbanizzazione primaria, non essendo oggetto di scomputo il relativo incarico si può conferire mediante affidamento diretto da parte della Proprietà. Al riguardo infatti la AVCP, determinazione n. 4 del 2 aprile 2008, ha avuto modo di precisare, unicamente laddove emerga che la realizzazione di opere di pubblico interesse dedotte in convenzione sia stata fatta a mero titolo di liberalità non sussiste l'obbligo di gara.

La non soggezione a gara delle prestazioni eseguite a titolo di liberalità è peraltro confermata dal Consiglio di Stato, sez. V, 14 gennaio 2003, n. 86 che ha accolto la tesi secondo cui la normativa comunitaria non si deve applicare in presenza di prestazioni (nella specie: progetto e direzione lavori) assunte dai privati a "titolo di liberalità". Il carattere oneroso del rapporto convenzionale è dunque considerato requisito indefettibile dell'appalto dei lavori pubblici (si che senza di esso non si applica la relativa disciplina).

3) STANDARD DI QUALITÀ

3.1 standard di qualità

La Proprietà s'impegna a realizzare le opere- in parte a titolo di Standard di qualità, in parte a titolo di monetizzazione standard ed in parte a scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria, come meglio specificato al successivo paragrafo 3.2 - evidenziate con apposito colore rosso sulla allegata planimetria generale Tav. 1 che fa parte integrante della presente convenzione. L'intervento, come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali, consiste, tra l'altro, nel restauro conservativo con cambio d'uso delle palazzine A e B di mq 5502, nonché nella realizzazione del nuovo corpo destinato ad hall di ingresso per complessivi mq 611,19 di s.l.p. Dall'intervento di ristrutturazione saranno in ogni caso esclusi i sottotetti esistenti.

(Il progetto definitivo ed il relativo capitolato prestazionale delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207 del 2010 dall'8 giugno 2011, per quanto applicabile,

dovrà essere validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.)

Modalità finanziarie

La realizzazione degli interventi sopra descritti è a totale carico della Proprietà fino a concorrenza dell'importo di € 8.713.697,60 al netto dello sconto del 15% applicato al computo metrico estimativo redatto in base al prezzario opere edili CCIAA di Brescia, vigente alla data di validazione dello stesso.

Le opere di cui al presente punto saranno realizzate :

_ a titolo di monetizzazione standard per un importo pari a € 4.113.162,00;

_ a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo pari a circa € 655.558,50;

_ a titolo di Standard di qualità per la restante quota (€ 3.944.977,10) fino alla concorrenza massima di € 8.713.697,60;

L'eventuale ribasso d'asta ottenuto in sede di appalto potrà essere reimpiegato dalla Proprietà per varianti in corso d'opera da concordarsi con il Comune di Brescia ; qualora tra le parti non si ravvisasse la necessità di effettuare varianti tale somma (o parte di essa) verrà corrisposta al Comune di Brescia entro 30 giorni dalla fine lavori.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

Scadenze

Le opere relative al presente punto devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima della fine dei medesimi e comunque non oltre anni quattro (4) dalla data di appalto delle opere conseguente al rilascio del Permesso di Costruire a titolo gratuito.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, esclusi motivi non dipendenti dalla Proprietà, quali ad esempio sospensione dei lavori, ricorsi in fase di gara, fallimenti dell'appaltatore, procedure concorsuali, ecc., per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari a 0,20‰ dell'importo delle opere.

Regime delle opere

Le aree e gli edifici della Proprietà, interessati alle opere di cui al presente punto, sono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo

"CESSIONE AREE".

Con la presa in carico delle opere verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico

delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

3.2 monetizzazione standard

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968 ed alle disposizioni del vigente P.G.T. non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito, ammontano a mq. 20.565,81 e vengono monetizzate per € 200,00/mq per complessivi € 4.113.162. Tale importo concorre all'onere economico sostenuto dalla proprietà per il restauro degli edifici A e B.

A fronte di mq 31.558 di standard complessivamente dovuto vengono infatti ceduti mq 10.992,19 di aree a standard (7.805 mq edifici , 611,19 mq della hall di nuova costruzione, 2.576 mq area di pertinenza).

4) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

4.1)

La Proprietà s'impegna a realizzare con oneri a proprio carico le opere evidenziate con apposito retino/colore sulla allegata planimetria generale Tav. _____ scala _____ che fa parte integrante della presente convenzione:

- sistemazioni stradali come da progetto preliminare agli atti degli Uffici.

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il [D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10](#), per quanto applicabili, dovrà essere validato prima della stipulazione della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà)

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 202.450,00 salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse computato in base al prezziario opere edili CCIAA di Brescia all'epoca della richiesta del relativo titolo edilizio autorizzativo vigente, cui si applicherà uno sconto del 15%.

La Proprietà s'impegna, in fase di realizzazione delle opere, ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni di dettaglio che venissero fornite dalla Regione Lombardia - Servizio del Genio Civile e/o dai Consorzi di gestione dei vasi irrigui, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi ulteriore onere e versamento non previsto dai punti di cui sopra.

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

I costi della direzione lavori e del collaudo delle opere di urbanizzazione sono comunque a carico della Proprietà, come pure quelli relativi al frazionamento delle aree da cedere.

Scadenze

Le opere relative al presente punto devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre anni 5 (cinque) dalla data di rilascio dei relativi permessi di costruire o altro titolo edilizio autorizzativo.

Se entro anni 3 (tre) dalla sottoscrizione del presente atto il Comune non avrà concesso (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, con una riduzione del 300 % rispetto ai prezzi computati con il prezzario CCIAA di Brescia, vigente all'epoca di stipula della presente convenzione. I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

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 a 0,20‰ dell'importo delle opere.

Regime delle opere

Le aree della Proprietà, interessate alle opere di cui al presente punto, vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO".

Con la presa in carico delle opere verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

4.2) opere di urbanizzazione primaria 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 proprie 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 tutte le opere necessarie al corretto funzionamento e 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.

Le cabine ed i locali in genere necessari agli impianti e costruiti dalla Proprietà, saranno dati in uso alle Aziende suddette con modalità da definirsi tra la Proprietà e le Aziende stesse.

Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di abitabilità o 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) saranno cedute in uso alle società interessate all'erogazione dei servizi mediante apposito contratto da stipulare con le Società 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.

5) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Con la realizzazione dello standard di qualità, entro i limiti di cui al punto 3.1, vengono assolti anche gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie, pertanto non è dovuto dalla Proprietà e/o dal Soggetto Attuatore alcuno importo a tale titolo.

6) CESSIONE AREE E EDIFICI

Cessione aree/edifici: generalità

Con la stipula della convenzione la Proprietà cede al Comune, gratuitamente i fabbricati indicati come A e B nonché l'area di pertinenza di superficie complessiva pari a mq. 2.576 (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere relative allo standard di qualità), interessati dalle opere di cui al precedente punto 3, e individuati con apposito colore rosso sull'allegato elaborato grafico Tav. 1 che fa parte integrante della presente convenzione. Il Comune consegna gli immobili A e B e le relative aree di pertinenza alla Quadrifoglio Brescia al fine di realizzare le opere previste al punto 2; fino a non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione dei lavori previsti, il solo onere di

manutenzione e custodia degli immobili A e B competerà alla Quadrifoglio Brescia.

Gli immobili oggetto di cessione sono distinti con i mappali 382parte, 383parte e 389parte del Foglio 88 N.C.T.

CONFINI:

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese della Proprietà, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici Comunali prima della stipula della convenzione. La Proprietà provvede alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cessione, che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante.

Le aree e gli edifici vengono ceduti libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, ad eccezione di quelle necessarie alla funzionalità degli edifici e dell'intero comparto, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli diversi da quelli già esistenti (ex D. Lvo 42/2004) e contratti agrari di ogni specie.

Modalità finanziarie e clausola fiscale

La cessione in proprietà al Comune di Brescia dei fabbricati e delle aree sopra indicate avrà anche ai fini fiscali, un valore attuale stimato in € 2.000.000,00 e ed un valore futuro (a seguito delle opere di ristrutturazione) stimato in €. 10.000.000,00. Il Comune di Brescia dichiara e garantisce che tali valori non rientrano nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695

7) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il soggetto attuatore si obbliga, prima del rilascio dei permessi di costruire, a consegnare idonea documentazione attestante la caratterizzazione ambientale dell'area che accerti il raggiungimento di standard qualitativi idonei ad ospitare le funzioni residenziali, ovvero, in caso di presenza di sostanze inquinanti, il piano degli interventi di risanamento ambientale o di messa in sicurezza permanente. In caso di bonifica il relativo certificato di collaudo dovrà essere allegato all'istanza del permesso di costruire.

In sede di rilascio dei Permessi di Costruire dovranno essere individuate le opportune misure di mitigazione relative agli effetti indotti dal traffico veicolare e dovrà essere avviato un opportuno monitoraggio fin dall'inizio dei lavori. La Proprietà, conseguentemente e coerentemente a tali misure, si impegna ad effettuare nei due anni successivi al rilascio del primo Permesso di Costruire un monitoraggio specifico ed a redigere il relativo rapporto, concordandone le relative eventuale modifiche con Arpa e Comune.

Qualora siano previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 mc., la proprietà si impegna a produrre un calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato con l'indicazione delle quantità da commercializzare.

8) EDILIZIA CONVENZIONATA

La Proprietà si impegna ad individuare, prima della stipulazione della presente

convenzione, una quota di edilizia residenziale da destinare alla edilizia convenzionata ovvero, a propria esclusiva scelta, ad housing sociale.

Tale edilizia residenziale convenzionata (ovvero social housing) prevista all'interno del comparto, potrà essere collocata intra comparto oppure anche in aree o edifici esterne/i ad esso, purchè all'interno del territorio comunale.

L'edilizia residenziale destinata alla vendita/all'affitto a prezzi convenzionati secondo i criteri generali stabiliti dal Comune sarà regolata in base ad un successivo atto integrativo che dovrà prevedere gli elementi di cui agli artt. 17 e 18 del DPR 380/01.

L'atto integrativo sottoscritto dalla Proprietà sarà approvato congiuntamente alle Prescrizioni Tecniche di cui al successivo art. 10 prima della stipula della presente convenzione.

9) CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) in base alla categoria di intervento "Restauro e Risanamento conservativo" per gli edifici non soggetti a demolizione e ricostruzione.

10) PROGETTI EDILIZI

Gli interventi edilizi potranno essere realizzati anche per lotti funzionali e dovranno essere conclusi entro il termine di validità della convenzione come eventualmente prorogato.

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegata alla presente convenzione, nonchè ai progetti approvati dall'Amministrazione comunale secondo le eventuali prescrizioni contenute nei titoli edilizi autorizzativi.

Poiché l'intero comparto è assoggettato a vincolo monumentale la definizione architettonica degli edifici di competenza privata dovrà essere autorizzata ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, nel rispetto – per quanto possibile – delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT e dei vigenti Regolamenti Edilizi e di Igiene e dell'apposito elaborato tecnico prescrittivo già approvato dalla Giunta comunale.

11) PERMESSI DI COSTRUIRE

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione nonchè dell'atto relativo all'edilizia convenzionata ovvero housing sociale, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, gli inerenti permessi di costruire, nel rispetto delle norme di P.G.T. e delle prescrizioni della Soprintendenza.

12) BENEFICI FISCALI

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.G.T.

13) VARIANTI

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non

alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente piano attuativo, non incrementino il dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

14) NORMATIVA PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti per i quali non è specificatamente prevista la demolizione dal presente programma integrato di intervento, sono possibili oltre che la manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, anche operazioni di ristrutturazione come regolati dall'elaborato tecnico di cui al punto 10.

15) REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità rilevante fra la descrizione di rilievo o la situazione di progetto e la reale configurazione dei luoghi, dovrà essere presentato progetto di variante del programma integrato di intervento.

16) FIDEJUSSIONE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

€ 202.450,00 urbanizzazione primaria

€ 8.720.000,00 per le opere relative allo Standard di qualità di cui al punto n. 3; da presentare all'atto della stipulazione della presente convenzione. Tali garanzie saranno ridotte di importo in funzione dell'avanzamento dei lavori con cadenza annuale e restituite dal Comune dopo il collaudo delle opere, al momento della consegna delle stesse. In caso di accertato e di persistente inadempimento della Proprietà/Soggetto Attuatore alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e garantite dalla fideiussione, previa formale intimazione ad adempiere entro un congruo termine, trasmessa dal Comune alla Proprietà/Soggetto Attuatore, il Comune avrà facoltà di escutere la fidejussione per la parte e limitatamente all'importo delle obbligazioni non adempiute dalla Proprietà/Soggetto Attuatore.

17) TRAFERIMENTO DEGLI EFFETTI DELLA CONVENZIONE IN CASO DI ALIENAZIONE DELLE AREE

I diritti e gli obblighi nascenti dalla Convenzione si trasferiscono insieme alla proprietà degli edifici oggetto della convenzione stessa, con obbligo per il soggetto venditore di menzionarla espressamente negli atti di trasferimento. Il trasferimento di obblighi convenzionali in capo al soggetto acquirente avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Le garanzie fideiussorie già prestate al Comune dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità afferente le aree cedute (ovvero alla s.l.p. degli edifici ceduti) .

In caso di attuazione dell'intervento per lotti, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in

misura proporzionale all'edificabilità (ovvero alla s.l.p. degli edifici) prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati

18) TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE

La proprietà si dichiara edotta che qualora la stipula della convenzione avvenga entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente programma integrato di intervento relativo alla ex Caserma Ottaviani, i valori economici ivi stabiliti verranno mantenuti inalterati per tutta la durata della convenzione. Nel caso invece di stipula della convenzione dopo il predetto termine, si procederà all'aggiornamento dei valori economici

19) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà (amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

20) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree oggetto di cessione, con la sola esclusione di quelle relativi agli edifici A e B e relative aree di pertinenza, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico della Proprietà.

21) DURATA DELLA CONVENZIONE

La Convenzione avrà validità di 10 anni decorrenti dalla data di rilascio del primo permesso di costruire relativo ad uno qualunque dei fabbricati facenti parte della Caserma Ottaviani. La prima richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere presentata al Comune di Brescia entro 12 mesi dalla data di stipula della Convenzione. La Convenzione potrà essere prorogata per analogo periodo su richiesta presentata dalla Proprietà o dal Soggetto Attuatore almeno 12 mesi prima della sua scadenza.

ALLEGATI

A. Inquadramento territoriale

A1. Uso del suolo	1:5.000	
A2. Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste	1:5.000	
A3.1. Inquadramento infrastrutturale: rete di trasporto pubblico urbano		1: 2.000
A3.2. Inquadramento infrastrutturale: rete di trasporto pubblico extra-urbano		1: 2.00

B. Inquadramento urbanistico

B1. Stralcio del P.R.G. vigente	1:2.000	
B2. Individuazione dei vincoli: vincolo monumentale		

C. Stato di fatto

C1. La trasformazione dell'area cenni storici		
C3.1. Rilievo edifici esistenti: planimetria piano copertura e sezioni		1:500
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante A	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante B	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante F	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante I	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante L	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante M	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante N	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante R	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante S	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante O	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante P	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante Q	1:100	
C3.2. Rilievo edifici esistenti: piante V	1:100	

D. Progetto planivolumetrico

D0. Demolizioni	1:500	
D1. Planivolumetrico_Ipotesi A	1:500	
D1. Planivolumetrico_Ipotesi B	1:500	
D1. Planivolumetrico_Ipotesi C	1:500	
D2. Organizzazione delle sistemazioni esterne	1:500	
D3. Rapporti morfologici del progetto	1:500	
D4. Uso delle aree	1:500	
D5. Linee guida per la progettazione di edifici ad alta efficienza energetica		
D6. Linee guida per la progettazione strutturale e geologica-geotecnica		
D7. Schede linee guida per l'esame paesistico del progetto		
D8. Valutazione dell'impatto sul traffico e sul rumore per il progetto di recupero della caserma ottavini a Brescia		
D9. Conteggi S.L.P. _Parcheggi pertinenziali	1:500	
D9bis. Aree di Cessione		1:500
D10. Prospetti d'insieme	1:500	
D11. Prospetti d'insieme	1:500	

E. Opere di urbanizzazione

E1.1 Progetto di massima dei parcheggi pertinenziali (primo interrato): localizzazione, dimensione, accessi		1:500
E1.2 Progetto di massima dei parcheggi pertinenziali (secondo interrato): localizzazione, dimensione, accessi	1:500	
E2. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici: planimetria generale: <u>viabilità - sezione stradale tipo</u>	1:500	
E3. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici: planimetria generale: <u>reti elettriche - impianto di illuminazione</u>		1:500
E4. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici: planimetria generale: <u>rete di teleriscaldamento e telecomunicazioni</u>		1:500
E5. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici:		

planimetria generale: <u>rete di smaltimento delle acque meteoriche</u>	1:500
E6. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici:	
planimetria generale: <u>rete di smaltimento delle acque reflue</u>	1:500
E7. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici:	
planimetria generale: <u>rete acquedotto</u>	1:500
E8. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici:	
planimetria generale: <u>deviazione canale scolmatore</u>	1:500
E9. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici:	
<u>relazione tecnico-illustrativa</u>	1:500
E10. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici:	
<u>relazione idraulica</u>	
E11. Progetto di massima di adeguamento dei servizi tecnologici:	
<u>computo metrico estimativo</u>	

F. Standard qualitativo

F1.1 Progetto Uffici Prefettura Brescia:	1:200
Layout funzionale piano terra e piano interrato	
F1.2 Progetto Uffici Prefettura Brescia:	
Layout funzionale piano primo e piano copertura	1:200
F1.3. Prospetti Edifici A-B (lunghi)	1:100
F1.4. Prospetti Edifici A-B (testate esterne)	1:100
F1.5. Prospetti Edifici A-B (testate interne)	1:100
F1.6. Sezioni Edifici A-B	1:100
F1.7. vista HALL	

G. Documentazione fotografica

G1. Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche

H. Relazione tecnica del programma

H1. Relazione tecnica del Programma Integrato d'intervento
H2. Normativa tecnica di attuazione del PII
H3. Relazione di compatibilità al P.T.C.P. (Provincia di Bs) ai sensi dell'art. 92 della L.R. 12/2005
H4. "Dichiarazione di congruenza" ai sensi della Dgr n. 8/9413 del 06/05/2009

P. Esempificazione del Progetto Edilizio

P1.1. Prospetti/sezioni Edificio F	1:100
P1.1. Prospetti/sezioni Edifici I-L-V	1:100
P1.1. Prospetti/sezioni Edificio M	1:100
P1.1. Prospetti/sezioni Edifici R-R1	1:100
P1.1. Prospetti/sezioni Edifici R-S	1:100
P1.1. Prospetti/sezioni Edificio S	1:100
P1.1. Prospetti/sezioni Edifici N-R-S	1:100
P1.1. Prospetti/sezioni Edifici O-Q	1:100
P1.1. Prospetti/sezioni Edificio P	1:100