

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA ALLA VARIANTE AL PAV21 COMPARTO MILANO – COMPARTO 4 VIALE ITALIA – RELATIVA AD AREE SITUATE A BRESCIA IN VIALE ITALIA E VIA PIETRO DA CEMMO DI PROPRIETÀ SIG. TOMASELLI GIULIO E SOCIETÀ IMMOBILIARE T&T S.A.S. – VARIANTE AL P.G.T.

FRA

PROPRIETÀ

E

COMUNE DI BRESCIA con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, Codice Fiscale 00761890177

PREMESSO

- Con deliberazione C.C. n. 147 del 14.9.2001 e deliberazione n. 94 del 17.05.2002 è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Particolareggiato “Comparto Milano” (di seguito, “PP Comparto Milano”).
- che la Società Immobiliare T&T S.a.s. e il sig. Giulio Tomaselli (di seguito Proprietà) hanno la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, via Pietro da Cemmo e viale Italia, della superficie catastale di mq 4.263, così identificate al catasto terreni:
 - foglio 114, mappali nn. 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156;
- che le aree sopra indicate sono identificate al Catasto fabbricati con il regime proprietario di seguito riportato:

- proprietà di Giulio Tomaselli
 - fg. NCT/114 mapp. 151/1
 - fg. NCT/114 mapp. 151/2
 - fg. FIU/31 mapp. 2365/1
 - fg. FIU/31 mapp. 2365/2
 - fg. FIU/31 mapp. 2365/3
 - fg. FIU/31 mapp. 2365/4
 - fg. FIU/31 mapp. 2365/5

- proprietà Immobiliare T&T di Tomaselli Giulio & C. Sas
 - fg. FIU/31 mapp. 2032/1-2365/8
 - fg. FIU/31 mapp. 2032/2
 - fg. FIU/31 mapp. 2032/3
 - fg. FIU/31 mapp. 2365/6
 - fg. FIU/31 mapp. 2365/7
 - fg. NCT/114 mapp. 151/3
 - fg. NCT/114 mapp. 151/4
 - fg. NCT/114 mapp. 152/2-154-155
 - fg. NCT/114 mapp. 153/da 1 a 37 compresi
 - fg. NCT/114 mapp. 156/2

- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, disciplina l'edificabilità e le prescrizioni dell'area attraverso il Piano Attuativo vigente denominato "Comparto 4 Viale Italia - PAV-21", per la cui disciplina si fa rinvio alle previsioni del Piano Particolareggiato Comparto Milano, approvato con la deliberazione C.C. n. 94/2002 citata, per espressa indicazione contenuta nell'art. 83 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- che per il Comparto 4 Viale Italia - PAV-21, le modalità di intervento previste dal Piano Particolareggiato sugli edifici esistenti sono:
 - la ristrutturazione di tipo B per gli edifici ad angolo con Viale Italia e Via Pietro da Cemmo e per l'edificio in lato ovest;
 - la demolizione per gli edifici produttivi di uno o due piani fuori terra, con possibilità di ricostruzione per una SLP di mq. 2.000;

- che il Piano Particolareggiato del Comparto Milano disciplina altresì le destinazioni d'uso ammesse dal comparto e prevede, inoltre, la cessione del tratto terminale di via Pietro da Cemmo a ovest di viale Italia, attualmente della Proprietà e l'asservimento ad uso pubblico di un'area in lato sud del comparto;
- che l'area è ricompresa nel perimetro del Sito Inquinato di Interesse Nazionale "Caffaro" per la componente falda, dato comunque non rilevante ai fini del presente Piano Attuativo, e per una porzione in lato sud anche per la componente suolo già oggetto di eseguita bonifica come certificato con atto della Provincia di Brescia del 10/12/2007 Registro atti dirigenziali progressivo N. 4663;
- che la Proprietà ha presentato in data 13.7.2020 un'istanza P.G. n. 152991, da ultimo integrata con P.G. 287928 del 9.11.2021, volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, in variante al P.G.T. vigente;
- che tale proposta prevede, a volumetria invariata e senza incremento della SLP già riconosciuta (2.000 mq), il mantenimento degli edifici posti a nord est, ad angolo tra viale Italia e via Pietro da Cemmo e individuati con i mappali 153 e 150. Per i restanti edifici presenti nel lotto è prevista la ristrutturazione in demolizione e ricostruzione secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. D), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.; è prevista la realizzazione di un piano interrato comune ai nuovi edifici di progetto e collegato anche all'interrato esistente posto sotto l'edificio ad angolo tra viale Italia e via Pietro da Cemmo;
- che, più specificatamente, gli elementi in variante al P.G.T. vigente sono i seguenti:
 - inclusione nel perimetro del Piano Attuativo dell'area di proprietà e nella disponibilità della Società Immobiliare T&T S.a.s. della superficie catastale di mq. 640, così identificata: foglio 114 (Catasto Terreni), mappali 248parte, 270 e 271, corrispondente al foglio 114 (Catasto Fabbricati), particella 248 sub 55 e particelle 270 e 271;
 - modifica della tipologia di modalità di intervento per tutti gli edifici (escluso l'edificio denominato ed. 31) per i quali viene prevista la modalità di ristrutturazione di tipo C;
 - diversa collocazione, a parità di superficie, dell'area prevista in asservimento all'uso pubblico in lato sud del lotto.

- che la proposta di Piano Attuativo con decreto emesso in data 18.9.2020 P.G. n. 206836 è stata esclusa dall'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e dalla Verifica di Assoggettabilità alla VAS, in quanto non presenta aspetti ulteriori rispetto a quelli già sottoposti a valutazione in sede di VAS del P.G.T., ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 4, punto 2-ter, della L.R. n. 12/2005;
- che la Proposta di Piano Attuativo è stata esaminata dalla Commissione Paesaggio in data 7.10.2020, la quale ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 16.6.2021;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Conferenza Intersettoriale ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 1.10.2020;
- che sulla Proposta di Piano Attuativo la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia con nota in data 28.6.2021 P.G. n. 155237 ha espresso parere favorevole in merito alla compatibilità archeologica, in quanto “[...] *non si ravvisano particolari criticità alla realizzazione delle opere in progetto* [...]”;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. _____ del _____;
- che i provvedimenti stessi inerenti il Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione “Amministrazione trasparente”, ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell’efficacia degli atti sopra menzionati;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Immobiliare T&T S.a.s. e il sig. Giulio Tomaselli, in qualità di proprietari delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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. Lgs. 50/2016 (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.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art. 26 del codice dei contratti.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

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

Il collaudo in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del codice dei contratti, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma dell'art. 216, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Il collaudo delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria anche per la presa in carico delle aree da parte dei Settori Competenti del Comune di Brescia.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo / certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SU AREE IN CESSIONE

3.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito tratteggio di colore rosso sull'allegata planimetria generale Tav. Regime delle Opere, che fa parte integrante della presente convenzione, consistenti nella sistemazione del tratto terminale verso ovest di via Pietro da Cemmo da attuare mediante:

- Realizzazione di un tratto di strada pubblica a senso unico con marciapiede in lato sud - Realizzazione parcheggi in linea e verde di arredo in lato nord - Realizzazione del relativo impianto di smaltimento acque meteoriche e all'impianto di pubblica illuminazione.

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

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

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

Sono escluse dall'applicazione del canone C.O.S.A.P. (ora Canone Unico Patrimoniale) le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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 al presente articolo è interamente scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

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

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in modo parametrico sulla base del progetto di fattibilità agli atti in € **202.968,00** al netto dell'I.V.A. salvo più precisa quantificazione effettuata e sulla base dei computi estimativi del progetto definitivo/esecutivo.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate, e il relativo certificato di regolare esecuzione/collaudato presentato, entro **5 (cinque)** anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica e comunque entro la presentazione della prima SCIA certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, relativa all'agibilità degli Edifici P1, P2 e P3.

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.

3.2

Opere non di competenza comunale

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

Generalità:

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

Le opere potrebbero consistere in:

A - cabina elettrica

B - reti di media tensione aeree e sotterranee

C - canalizzazioni

D - sostegni

E - cunicoli per il teleriscaldamento

F - tubi per il teleriscaldamento

G - centraline telefoniche

H - reti gas

I - cabina di decompressione

L - reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

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

Modalità finanziarie

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

Regime delle opere

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

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

Regime delle aree

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

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SU AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito tratteggio di colore arancione sulla allegata planimetria generale Tav. Regime delle Opere, che fa parte integrante della presente convenzione:

- Realizzazione di un parcheggio su area asservita all'uso pubblico.

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

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

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

Sono escluse dall'applicazione del canone C.O.S.A.P. (ora Canone Unico Patrimoniale) le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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 al presente articolo è in parte scomputato (nella misura dei $\frac{3}{4}$ del costo dell'opera) dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento. I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili di cui all'art 23, comma 16, del D.Lgs. 50/2016, vigente al momento della presentazione del progetto esecutivo stesso e ad esso si applicherà uno sconto del 15%.

Il valore complessivo delle predette opere è stimato, in forma parametrica, in € 20.750,00 al netto dell'I.V. A, di cui ne sono ammessi i $\frac{3}{4}$ allo scomputo per un totale di € 15.562,50, salvo esatta quantificazione effettuata a seguito della presentazione e approvazione del progetto esecutivo.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere realizzate, e il relativo certificato di regolare esecuzione/collaudato presentato entro la presentazione della SCIA certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, relativa all'agibilità dell'Edificio P3.

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, s'impegna a cedere gratuitamente, quali *standards* urbanistici, al Comune di Brescia, che accetta, le aree, corrispondenti al

tratto terminale di via Pietro da Cemmo a ovest di viale Italia, della superficie complessiva di mq **1.000,00**, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente articolo 3, così come individuate con apposito retino di colore rosso sull'allegato elaborato grafico Tav. Regime delle Aree, che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuate come segue:

- Sezione NCT Foglio 114 sez. NCT, mappale 151

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti e di quanto al successivo articolo 6.3.1, detta cessione interverrà non oltre sei (6) mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere previste dal presente Piano Attuativo.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà alla Proprietà, compresa la custodia, la manutenzione e la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per l'eventuale frazionamento delle aree oggetto di cessione e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

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

Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

All'interno del perimetro del Piano Attuativo la Proprietà s'impegna a costituire servitù di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq. 415, quali standards urbanistici, interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente articolo 4 ed entro la stessa scadenza, così come individuata con apposito colore arancione sull'allegato elaborato grafico Tav. Regime delle aree che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- Sez. NCT Foglio 114, Mappali 152 (parte), 154 (parte) e 157 (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.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di asservimento e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato, ai soli fini inventariali, di € 2.360,00 (mq. 1.000 x € 2,36) è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A.

Il valore dell'area da cedere non è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla Proprietà.

ART. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6.1 Prescrizioni derivanti dal parere della Soprintendenza

Nel rispetto del parere rilasciato il 28.6.2021 P.G. 155237 dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia in merito alla valutazione preventiva dell'interesse archeologico, l'eventuale scoperta di strutture, materiali e depositi archeologici in corso d'opera dovrà essere comunicata ai competenti uffici della Soprintendenza ai sensi art. 90 del D.lgs. 42/2004;

6.2. Preverdissement

Ai sensi dell'art. 31 delle NTA, qualora nelle fasi di cantiere il tempo tra la realizzazione del piano interrato e l'inizio dell'edificazione degli edifici fuori terra dovesse superare mesi 12 (dodici), la Proprietà si impegna a realizzare opere di *preverdissement* temporaneo consistenti nel coprire con terra di coltivo inerbita la soletta di copertura del piano interrato

e a provvedere alla relativa manutenzione fino all'inizio dell'edificazione degli edifici fuori terra.

6.3 Indagini ambientali

6.3.1. Indagini su aree di cessione

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente PGT, sono già state trasmesse all'Unità di Progetto Risanamento Ambientale e Bonifiche municipale indagini ambientali relative a suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente piano attuativo, ricevute con Prot. del 2021.

Il completamento dell'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale e dovranno essere condotti nel rispetto della normativa ambientale vigente con costi a carico della Proprietà. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui agli articoli precedenti, interessate dalle opere di urbanizzazione ovvero prima della prima SCIA di cui all'art.24 D.P.R. 380/2001, relativa all'agibilità degli Edifici P1, P2 e P3.

6.3.2 Indagini su aree in passato destinate alla produzione

Poiché il Piano Attuativo interessa aree in passato destinate alla produzione, si dà atto che, ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del vigente P.G.T., sono già state trasmesse all'Unità di Progetto Risanamento Ambientale e Bonifiche municipale indagini ambientali anche sulle aree di proprietà privata, volte a verificare l'eventuale inquinamento causato dalle attività produttive precedenti. Il completamento dell'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale e dovranno essere condotti nel rispetto della normativa ambientale vigente con costi a carico della Proprietà. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima del rilascio dei titoli abilitativi comunque denominati.

6.4 Altezze edifici

Si prescrive una altezza massima degli edifici di progetto pari a sei (6) piani fuori terra.

ART. 7 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, verserà, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di

rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria, a scomputo e non a scomputo.

Tale somma è attualmente stimata in € 2.237,18 [sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di presentazione e approvazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.]

ART. 8 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

La Proprietà dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n.12/05 e ss.mm.ii., 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. 9 - 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. 10 - TITOLI EDILIZI

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

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata alla presentazione del certificato di regolare esecuzione/collaudo, delle opere di urbanizzazione, funzionali ai medesimi.

In particolare, il Lottizzante con la richiesta di permesso di costruire avrà diritto, ove ne ricorrano i presupposti, all'applicazione dei criteri definiti dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 23 del 30.3.2021 e n. 58 del 26.7.2021, ai sensi dell'art. 11, commi 5-ter e 5-quater della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.

L'adesione ai criteri di cui sopra sarà accompagnata dalla necessaria documentazione tecnica e dalle necessarie asseverazioni che dimostrino il raggiungimento delle finalità di detti criteri.

ART. 11 - VARIANTI

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

ART. 12 - FIDEJUSSIONI

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

1. € 243.561,60 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria su aree in cessione di cui al precedente art. 3;

2. € 24.900,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria su aree per le quali è previsto l'asservimento ad uso pubblico di cui al precedente art. 4;
3. € 100.000,00 a garanzia della cessione delle aree di cui al precedente art. 5;
4. € 31.125 a garanzia dell'asservimento delle aree di cui al precedente art. 5.

L'importo delle garanzie relative alle opere è pari all'importo lordo stimato delle stesse maggiorato del 20% e sarà esattamente definito, ed eventualmente oggetto di richiesta di adeguamento mediante appendice alla polizza o alla fidejussione, in sede di presentazione e approvazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune:

- Fidejussioni nn. 1 e 2 : dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, anche per stralci funzionali, previa approvazione del collaudo parziale, a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);
- Fidejussione n. 3 : dopo la stipula dell'atto notarile di cessione delle aree;
- Fidejussione n. 4 : dopo la stipula dell'atto notarile di costituzione della servitù sulle aree.

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

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

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

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

ART. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, previa 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.

Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Proprietà rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

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, previo collaudo parziale che documenti l'autonomia funzionale dell'intervento edilizio, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

[ART. 14 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ

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. 15 - 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. 16 - TRASCRIZIONE

Il convenzionante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Brescia d'ogni responsabilità al riguardo.

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 protocollogenerale@pec.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 e da asservire, 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.