

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO UMI1 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
"CASE DEL SOLE" IN VIA MILANO – DI PROPRIETA' FINSIBI SPA**

**MODIFICA DELLA CONVENZIONE del 22.12.2016
n. 151413 di rep. e n. 18967 di racc. notaio Tufano**

FRA

FINSIBI SPA

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che la Società Finsibi SpA ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Milano, rientranti nella UMI 1 del Piano Particolareggiato "Case del Sole" approvato con deliberazione di C.C. del 29.10.2004 n. 217/44086 P.G.
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, ed esecutivo dal 15.06.2016, include le aree in oggetto nel PAV 28;
- Che la Finsibi SpA, coerentemente con quanto previsto nella variante al piano particolareggiato approvata con deliberazione della Giunta comunale del 8.10.2013 n. 441/96898 P.G., ha trasferito la proprietà di 51 alloggi (lotto 1) comprensivi di 7 box/posto auto alla ALER di Brescia restando a carico della società l'onere del completamento degli alloggi e delle autorimesse pertinenziali;
- Che la Finsibi spa e Aler di Brescia hanno stipulato con il Comune in data 22.12.2016 n. 151413 di rep. e n. 18967 di racc. notaio Tufano, la convenzione urbanistica che modifica le seguenti convenzioni urbanistiche notaio Annarumma del 24.11.2005 n. 85004 rep. e n. 19889 racc., del 18.10.2010 n. 90718 rep. e n. 23996 racc. e del 15.06.2012 n. 92309 rep. e n. 25176 racc. limitatamente agli aspetti riguardanti le opere di urbanizzazione secondaria, la cessione di aree e la costituzione di servitù di uso pubblico e che per quanto non variato restano in vigore le pattuizioni precedentemente assunte con gli atti su menzionati;
- Che il Comune di Brescia è stato inserito nella graduatoria per l'assegnazione dei finanziamenti di cui al bando per "la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane dei Comuni capoluogo di provincia", approvata con DPCM 6.12.2016 (GU – serie gen. 4 del 5.1.2017);
- Che la convenzione con la Presidenza del Consiglio dei ministri è stata firmata in data 6 marzo 2017 e che il progetto "Oltre la strada" ammesso in graduatoria prevede la realizzazione di diverse opere pubbliche nell'area Via Milano, tra cui la riqualificazione

di aree già di proprietà comunale e asservite all'uso pubblico e riconosciute quale standard ricadente nel perimetro del Piano particolareggiato Case del Sole;

- Che emerge la necessità di modificare, in accordo con la Proprietà, il regime delle aree e conseguentemente il regime delle opere rispetto alla convenzione 22.12.2016 n. 151413 di rep. e n. 18967 di racc. notaio Tufano, lasciando inalterata la quantità delle aree riconosciute come standard;
- Che la modifica consente così al Comune di realizzare sul complesso delle aree acquisite a titolo di standard urbanistico nell'ambito del Piano particolareggiato Case del Sole le opere di riqualificazione previste dal progetto "Oltre la strada" e di conseguenza di ridurre le opere di urbanizzazione a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione originariamente previste a carico della società Finsibi spa.;
- Che i provvedimenti inerenti la presente modifica alla convenzione del Piano particolareggiato 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 le Società FINSIBI SpA in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue modificando l'art. 1 e l'art. 2 della convenzione urbanistica 22.12.2016 n. 151413 di rep. e n. 18967 di racc. notaio Tufano e gli allegati tav. A e tav. B e inserendo un nuovo art. Cessione aree e Costituzione di servitù di uso pubblico.

ART. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1.1

Resta valido tutto quanto previsto all'art. 1 della convenzione 22.12.2016 n. 151413 di rep. e n. 18967 di racc. notaio Tufano, relativamente alle opere di cui al punto A ad eccezione del riferimento alla planimetria generale tav. A – Regime delle Opere che si intende sostituita dalla tav. A – Regime delle Opere allegata al presente atto.

1.2.

Disposizioni per le altre opere

Non dovranno più essere realizzate dalla Proprietà le seguenti opere:

- B – spazi aperti all'uso pubblico per € 331.192,26 di cui riconosciuto a scomputo l'importo di € 220.794,84;
- C – parcheggi pubblici a raso ed edificio pubblico per € 876.750,78
- D – presidio circoscrizionale per € 62.836,99
- E – videosorveglianza per € 32.470,00

In data 22.05.2007 PG 32381/2006 è stato rilasciato il permesso di costruire per complessivi 13.248,20 mq di slp di cui 2238,70 a destinazione commerciale; in parziale attuazione di tale p.d.c. è stato realizzato un edificio privato per complessivi 7072,00 mq. di slp di cui

1363,00 a destinazione commerciale. Dal calcolo del contributo di urbanizzazione risulta un importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria di € 204.619,36 e per oneri di urbanizzazione secondaria di € 730.671,95 per quanto riguarda l'intero permesso di costruire e rispettivamente € 114.311,77 e € 395.060,90 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi all'edificio effettivamente realizzato.

La Proprietà ha assolto agli obblighi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria versando la somma di € 300.000 (prevista all'art. 4 della convenzione originaria, destinati alla realizzazione di due rotatorie su via Milano e riconosciuta a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria), ed ha eseguito parte delle opere di cui alle lettere C e D.

Sulla base della relazione finale del direttore dei lavori in data 8.01.2018 P.G. n. 4874 il valore delle opere di urbanizzazione secondaria ad oggi realizzate è di € 271.100,00.

1.3

Dalla quantificazione di € 271.100,00 cui al capoverso precedente, si è accertato un credito a favore dell'Amministrazione Comunale stimato in € 52.149,87 determinato dalla differenza tra l'importo scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria relativamente all'edificio effettivamente realizzato e il valore delle opere di urbanizzazione secondaria già realizzate e definito nella relazione finale del D.L., sommato al valore a scomputo delle opere di cui alla lettera A art. 1 della convenzione 22.12.2016 n. 151413 di rep. e n. 18967 di racc. notaio Tufano, 2016 pari a € 71.811,03.

La Proprietà si impegna a versare € 52.149,87 contestualmente alla stipula del presente atto.

1.4

L'importo corrispondente alle opere di urbanizzazione secondaria non realizzate dalla proprietà (determinato dalla differenza tra la somma dei costi relativi alle opere di cui al precedente art.1 lettere B,C,D,E e quanto già realizzato relativamente ai punti C e D, come verrà determinato ai sensi del presente articolo) sarà versato dalla proprietà in sede di rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle previsioni del PP non ancora realizzate, in misura proporzionale alla consistenza edificatoria prevista dagli stessi Permessi di Costruire.

ART. 2 - OPERE DI COMPETENZA DEI COMPARTISTI

Resta valido tutto quanto previsto all'art. 2 della convenzione 22.12.2016 n. 151413 di rep. e n. 18967 di racc. notaio Tufano, ad eccezione del riferimento alla planimetria generale tav. A – Regime delle Opere che si intende sostituita dalla tav. A – Regime delle Opere allegata al presente atto.

CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Cessione aree: generalità

La Proprietà ha già ceduto con le precedenti convenzioni:
atto 2005

l'area relativa al mapp. 257 foglio 110 di mq. 2043 ;
atto 2010

le aree relative ai mappali 280 e 281 (ora 289) del foglio 110 NCT per complessivi mq. 4.258 poi ridotti a mq. 4.186,00 con atto 2016 a seguito di retrocessione alla società di

aree parte dei mappali individuate a seguito di frazionamento al foglio 110 mapp. 288 (da 280 parte) e mapp. 290 (da 281 parte) rispettivamente di mq. 30 e di mq. 42;
atto 2016

l'area relativa al mapp. 287 foglio 110 NCT di mq. 43

indicate con colore blu e tratteggio verde sull'allegata tavola B – Regime delle Aree che fa parte integrante del presente atto;

La Proprietà, nelle more della stipula del presente atto, consegna al Comune come da verbale in data le aree cedute sopradescritte e non ancora nella disponibilità del Comune.

La Proprietà si impegna a cedere entro il 30 giugno 2018, alle condizioni tutte di seguito specificate, a titolo di standard e gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie di mq. 4419,46 reali corrispondenti a mq. 4.456 catastali destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, così come individuate con apposito colore rosso sulla tav. B Regime delle Aree, allegata al presente atto per farne parte integrante e catastalmente individuate come segue:

NCT foglio n. 110 mappali

279 (asservito con atto 2010)

290 (da 281 parte retrocesso dal Comune e poi asservito con atto 2016)

291 (da 268 asservito con atto 2010)

292 – 293 (ex mapp. 80 parte (ex 275 e 269 asserviti con atto 2010)

296 ex 276 asservito con atto 2010

282 asservito con atto 2010

298 da 258 parte asservito con atto 2010

288 da 280 parte retrocesso dal Comune e poi asservito con atto 2016)

Pertanto la superficie complessiva ceduta ed in cessione, nell'ambito dell'UMI 1 del Piano Particolareggiato, è pari a mq 8642 catastali che corrispondono a mq 8719,87 reali come da rilievo topografico in atti, oltre mq 2043 interessati dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strada).

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione. Le aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

Sono state e sono asservite all'uso pubblico le seguenti aree

NCT foglio 110 mappali

80 parte (ex 275 – 269 asserviti con atto 2010)

268 atto 2010

294 (ex 80 parte atto 2010)

297 – 299 (ex 276 ora 296, 297, 298 parte, 288 e 299 asservito con atto 2010)

258 parte asservito con atto 2010

300 (da 258 parte asservito con atto 2010)

L'area asservita all'uso pubblico ha una superficie complessiva di mq 4879,80 reali come da rilievo topografico in atti individuata con colore giallo nell'elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree.

Le aree asservite saranno di proprietà privata e aperte 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.

In caso di inadempienza dell'obbligo di cui sopra il Comune intimerà alla Proprietà di provvedere all'esecuzione entro e non oltre dieci giorni, decorsi i quali potrà intervenire direttamente provvedendo alla manutenzione / pulizia dell'area, addebitando le relative spese e tutti i costi tecnici ed amministrativi derivanti dal mancato intervento manutentivo a carico della Proprietà

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 10.208,95 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.

PRESCRIZIONE PARTICOLARE

L'area interessata dal piano attuativo "Case del Sole" rientra nella perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale Brescia – Caffaro sia per quanto riguarda la matrice suolo sia per quanto riguarda la matrice acque di falda e pertanto è stata interessata da una procedura di bonifica di cui di seguito si sintetizzano gli interventi fino ad ora realizzati:

Il progetto di bonifica definitivo dell'area è stato trasmesso agli enti competenti nel luglio 2006 ed integrato nel marzo 2007;

Il ministero dell'Ambiente ha autorizzato il progetto di bonifica con decreto del Ministero dell'Ambiente di cui al prot.n. 4338/QdV/M/DI/B del 24 gennaio 2008;

NTC foglio 110

Mappale 169 (ora mappali 279, 282, 289 e 290)

Mappale 262 (ora mapp. 280, 287parte, 288, 289parte, 299)

Mappale 271 (ora mappale 258parte)

La provincia di Brescia ha emesso la Certificazione finale del completamento degli interventi di bonifica dei mappali 169/262/271 in data 30/06/2009 (registro atti dirigenziali Provincia di Brescia n.2136);

Mappale 275 (ora mappali 80parte, 292, 293, 294parte)

Mappale 269 (ora mapp. 80parte)

La variante al Progetto di Bonifica relativa ad una porzione di area corrispondente ai mappali 275 e 269 è stata trasmessa agli enti in data 08/10/2009. Per tali mappali la Delibera

di Giunta Comunale del 23/03/2009 ha approvato un cambio nella destinazione d'uso per la realizzazione di un parcheggio;

Il Ministero dell'Ambiente con nota di cui al prot. 530/TRI/DI/B del 4 agosto 2010 approva la Variante al progetto di bonifica;

Il Ministero dell'Ambiente con Decreto di cui al prot. 854/TRI/DI/B del 09/11/2010 restituisce agli usi legittimi i mappali 275 e 269.

Mappale 276 (ora mappali 296, 297, 298 parte, 288, 299)

Alla luce di quanto sopra si evince che resta da bonificare secondo il Progetto di Bonifica approvato una porzione dell'area "Case del Sole" corrispondente al mappale 276 interessato dalle opere di cui alla lettera B del precedente art. 1.

In considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale ha approvato un progetto definitivo per la realizzazione delle opere di realizzazione di spazi aperti che interessa tra l'altro il suddetto mappale 276, e che tale progetto prevede la realizzazione di aree pavimentate e non (con un pacchetto minimo di 70 cm circa che innalzerà l'attuale piano campagna fino a raggiungere le quote di progetto) ad uso ricreativo, per verificare l'assenza di rischio per i futuri fruitori dell'area in funzione del progetto comunale sopra citato, la proprietà si impegna a concludere l'iter necessario, per ottenere la restituzione dell'area agli usi legittimi, redigendo e presentando al Ministero dell'Ambiente una Variante al Progetto di Bonifica approvato mediante la presentazione di un'Analisi di Rischio specifica redatta ai sensi del D.Lgs 152/06, entro e non oltre il 30 novembre 2017 .

Saranno a carico della proprietà tutte le attività tecniche ed operative sino al rilascio dell'approvazione da parte del Ministero dell'Ambiente titolo necessario e comunque sino alla restituzione del mappale 276 agli usi legittimi secondo il progetto edilizio redatto dal Comune di Brescia.

Qualora la suddetta proposta di variante al progetto di bonifica non dovesse essere assentita dal Ministero dell'Ambiente, la proprietà si impegna a completare il progetto di Bonifica presentata entro e non oltre il 30 aprile 2018

Mappale 291 e Mappale 298

Per quanto riguarda i mappali 291 e 298 si precisa che sono state eseguite le indagini ambientali (atto del n.) da cui risulta la compatibilità delle aree all'uso previsto dal PP.

FIDEJUSSIONE

La Proprietà si impegna a prestare, contestualmente alla stipula del presente atto, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- di € 107.716,54 a garanzia della realizzazione delle opere di cui all'art. 1 lett. A della convenzione 22.12.2016 n. 151413 di rep. e n. 18967 di racc. notaio Tufano;
- di € 150.000,00 per il completamento della bonifica/analisi del rischio descritto al precedente art. PRESCRIZIONE PARTICOLARE.

Le garanzie saranno svincolate dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui la stessa si riferisce (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate), e dopo la conclusione della bonifica/analisi del rischio.

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

Si precisa che si provvederà all' escussione della fideiussione anche in maniera parziale o frazionata in relazione al non rispetto degli impegni temporali legati all'esecuzione delle opere e anche limitatamente a una parte di esse

La garanzia fideiussoria prestata - Carige Assicurazioni SpA n 561246540 del 20.09.2010 del valore di € 1.264.670 sarà svincolata a seguito di stipula del presente atto.

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.

Per quanto non variato con il presente atto restano in vigore le pattuizioni precedentemente assunte con la convenzione urbanistica del 22.12.2016 atto n. 151413 rep. e n. 18967 racc. notaio Tufano e convenzioni notaio Annarumma del 24.11.2005 n. 85004 rep e n 19889 racc. del 18.10.2010 n. 90718 rep. e n. 23996 racc. e del 15.06.2012 n. 92309 rep e n. 25176 racc.