

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 432

- 20.7.2016

P.G. n.118861

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Modifica dello schema di convenzione urbanistica afferente la UMI 1 del piano particolareggiato "Case del Sole" in via Milano, di proprietà FINSIBI SpA.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazioni consiliari in data 7.6.2004 n. 118/23657 P.G. e 29.10.2004 n. 217/44086 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato, accogliendo parzialmente le osservazioni presentate, il piano particolareggiato "Case del Sole" in via Milano - PN 11 del PRG allora vigente;
- che il piano particolareggiato suddivide il proprio ambito in tre interventi autonomi (UMI 1, UMI 2 e UMI 3) e prevede che l'attuazione degli interventi UMI 1 e UMI 2 sia subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che disciplini i vari obblighi dallo stesso piano previsti;
- che con deliberazione consiliare in data 29.10.2004 n. 218/44203 P.G. è stato approvato lo schema di convenzione in attuazione dell'intervento UMI 1 di proprietà Finsibi SpA;
- che con atto in data 24.11.2005 n. 85004 rep. e n. 19889 racc. notaio Annarumma è stata stipulata con Finsibi SpA la convenzione urbanistica;
- che con deliberazioni del Consiglio comunale in data 22.3.2010 n. 50/15408 P.G. e in data 13.9.2010 n. 154/57610 P.G. è stata rispettivamente adottata e approvata la variante al Piano particolareggiato che prevede, tra l'altro, un incremento di slp residenziale di cui parte destinata ad edilizia convenzionata e parte ad edilizia residenziale pubblica e la trasformazione dell'edilizia libera originaria in edilizia convenzionata;
- che con atto in data 18.10.2010 n. 90718 rep. e n. 23996 racc. notaio Annarumma è stata stipulata la convenzione modificata;

- che con propria deliberazione in data 13.2.2012 n. 100/10085 P.G. ha approvato lo schema di convenzione urbanistica modificato relativo alla variante al piano particolareggiato che consiste in un incremento di slp residenziale di cui parte destinata ad edilizia convenzionata e parte ad edilizia residenziale pubblica e la trasformazione dell'edilizia libera originaria in edilizia convenzionata;
- che con atto in data 15.6.2012 n. 92309 rep. e n. 25176 racc. notaio Annarumma è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 441/96898 P.G. del 8.10.2013 è stata approvata una variante plani volumetrica al piano particolareggiato consistente in una modifica al regime delle aree ed in una variante plani volumetrica del lotto 2;
- che lo schema di convenzione modificato approvato non è mai stato sottoscritto;

Riscontrato:

- che Finsibi SpA, coerentemente con quanto previsto nella variante al piano particolareggiato del 2013, ha trasferito la proprietà di 51 alloggi (lotto 1) comprensivi di box/posto auto all'ALER di Brescia restando a carico della società l'onere del completamento degli alloggi e delle autorimesse pertinenziali;
- che Finsibi SpA per conto di ALER ha presentato in data 5.4.2016 P.G. n. 52716 richiesta di reperimento di posti auto pertinenziali agli alloggi ceduti, non a livello interrato come originariamente previsto ma a raso, su area destinata a parco e assoggettata all'uso pubblico;
- che Finsibi SpA contestualmente ha chiesto una variazione delle scadenze delle opere di urbanizzazione legate al nuovo regime delle aree;
- che l'accoglimento della richiesta comporta la necessità di variare il regime delle aree così come disciplinato dalle due precedenti convenzioni del 2010 e del 2012 ed il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con relative scadenze di esecuzione;
- che tale variazione rientra nell'ipotesi prevista dall'art 14, c 12, della LR12/05 e s.m.i. e che si configura come variazione di convenzione urbanistica e non variante del piano particolareggiato in quanto non vengono modificati né l'assetto plani volumetrico né la dotazione complessiva di aree a standard;

Ritenuto di variare le convenzioni precedenti limitatamente agli aspetti riguardanti le opere di urbanizzazione secondaria e le relative scadenze, la cessione di aree e la costituzione di servitù di uso pubblico;

Riscontrato che le modifiche consistono in:

- 1) Diverso regime delle aree in cessione come da elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree, allegato alla convenzione, con una retrocessione dal Comune alla Società dei mappali n. 280 (parte) per mq. 29,78 e n. 281 (parte) per mq. 38,49 (identificate in colore verde sulla tavola) e una cessione del mappale 258 parte per complessivi mq. 36,87 (identificate in colore giallo sulla tavola).

Tale diverso regime delle aree non incide sullo standard in cessione in quanto è maggiore del dovuto e non comporta differenze di valore rispetto alle convenzioni precedenti;

- 2) Diverso regime delle aree da asservire. La proprietà asserve le aree per complessivi mq 1.268,99 identificate NCT foglio n. 110, 25 8 parte colore marroncino, 280 parte e 281 parte colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione;

Si procede, invece, all'eliminazione del vincolo di asservimento sulle aree per complessivi mq 1.652,41 come individuate con apposito colore arancio sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree;

- 3) Diverso regime delle opere di urbanizzazione secondaria evidenziate sulla planimetria generale Tav. A - Regime delle Opere, allegata alla convenzione, che vengono proposte in due stralci funzionali/temporali:

Primo stralcio, da completare entro il 31.12.2016 - € 107.716,54: opere di urbanizzazione su area asservita (spazi pedonali, percorso promiscuo auto/pedoni e verde di arredo);

Secondo stralcio, da completare entro 5 anni dalla stipula della convenzione - € 331.192,26 - opere di urbanizzazione legate alla edificazione del secondo lotto di edifici;

Per le restanti opere contemplate nelle convenzioni 2005 e 2010 (lettere A, D, E, F - conv. 2010) compreso il completamento della struttura originariamente destinata ad asilo (ad oggi realizzate per € 242.1968,00) il termine di esecuzione delle opere viene fissato entro cinque anni dalla stipula della convenzione;

Il complesso delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sul comparto ammonta ad € 1.459.487,63 di cui € 1.264.663,64 riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'importo non varia rispetto a quanto previsto dalle precedenti convenzioni;

- 4) Impegno del committente alla realizzazione di un parcheggio a raso per € 134.385,31 su area privata, non a scomputo e a realizzare opere di verde e percorso pedonale, non a scomputo, su aree asservite che saranno più precisamente individuate in sede di rilascio del permesso di costruire del lotto 2;

Riscontrato, altresì, che per il planivolumetrico si confermano i contenuti della variante al piano particolareggiato approvato con la citata deliberazione di Giunta comunale n. 441/96898 P.G. dell'8.10.2013;

Vista la relazione tecnica in atti;

Visto lo schema di modifica convenzione allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale completa delle tavole A e B;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 19.7.2016 dal Responsabile del Settore Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente, ai sensi dell'art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., in quanto i valori economici sono sostanzialmente inalterati rispetto ai provvedimenti precedentemente assunti;

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 per la necessità di intervenire nel più breve tempo possibile alla formalizzazione degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, lo schema di modifica della convenzione relativa la

comparto UMI 1 del piano particolareggiato "Case del Sole in via Milano di proprietà FINSIBI SpA, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, completo delle tavole A - Regime delle opere e B - Regime delle Aree;

- b) di dare atto che per il planivolumetrico si confermano i contenuti della variante al piano particolareggiato approvato con la citata deliberazione di Giunta comunale n. 441/96898 P.G. del 8.10.2013
- c) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- d) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

mf*

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO UMI1 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
"CASE DEL SOLE" IN VIA MILANO – DI PROPRIETA' FINSIBI SPA
MODIFICA PARZIALE DELLE CONVENZIONI Notaio Annarumma
24.11.2005 n. 85004 rep e n 19889 racc
18.10.2010 n. 90718 rep. e n. 23996 racc
15.06.2012 n. 92309 rep e n. 25176 racc

FRA

FINSIBI SPA con sede in Brescia, Via Solferino n 51 CF 01245480171 rappresentanza da

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 con atto in data 24.11.2005 n.85004 rep. e n. 19889 racc. notaio Annarumma è stata stipulata con Finsibi SpA la convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento UMI 1 del piano particolareggiato "Case del Sole";
- Che con atto in data 18.10.2010 n. 90718 rep. e n. 23996 racc. notaio Annarumma è stata stipulata una convenzione urbanistica modificata rispetto alla precedente con riguardo al regime delle aree ed al planivolumetrico;
- Che con atto in data 15.06.2012 n. 92309 rep. e n. 25176 racc. notaio Annarumma è stata stipulata convenzione urbanistica che modifica le precedenti relativamente ad un incremento di slp residenziale di cui parte destinata ad edilizia convenzionata e parte ad edilizia residenziale pubblica e la trasformazione della edilizia libera originaria in edilizia convenzionata;
- Che con deliberazione della giunta comunale n. 441/96898 P.G. del 8.10.2013 è stata approvata una variante plani volumetrica al piano particolareggiato consistente in una modifica al regime delle aree ed in una variante plani volumetrica del lotto 2.
- Che lo schema di convenzione modificato approvato non è mai stato sottoscritto;
- Che la Finsibi SpA, coerentemente con quanto previsto nella variante al piano particolareggiato del 2013, ha trasferito la proprietà di 51 alloggi (lotto 1) comprensivi di

box/posto auto alla ALER di Brescia restando a carico della società l'onere del completamento degli alloggi e delle autorimesse pertinenziali;

- Che Finsibi SpA per conto di ALER ha presentato in data 5.04.2016 P.G. n. 52716 richiesta di reperimento di posti auto pertinenziali agli alloggi ceduti, non a livello interrato come originariamente previsto ma a raso, su area destinata a parco e assoggettata all'uso pubblico;
- Che l'accoglimento della richiesta comporta la necessità di variare il regime delle aree così come disciplinato dalle due precedenti convenzioni del 2010 e del 2012.
- Che tutti gli schemi dei provvedimenti ed i provvedimenti stessi inerenti la variante 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, ALER in qualità di proprietarie delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue precisando che il presente atto varia gli articoli delle convenzioni precedenti limitatamente agli aspetti riguardanti le opere di urbanizzazione secondaria, la cessione di aree e la costituzione di servitù di uso pubblico. Per quanto non variato restano in vigore le pattuizioni precedentemente assunte con gli atti su menzionati

ART. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate sulla allegata planimetria generale Tav. A - Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

- Opere in variante al progetto esecutivo delle opere contemplate dalla convenzione 2010 che saranno realizzate in luogo di quelle previste alle lettere B e C della convenzione 2005 e richiamate nella convenzione 2010;

A – colore rosa: spazi e percorsi pedonali e verde di arredo il cui importo è stimato in € 107.716,54 al netto dello sconto;

B – colore azzurro: spazi aperti all'uso pubblico il cui importo è stimato in € 331.192,26 al netto dello sconto;

- Opere previste dalle convenzioni 2015 e 2010 che quindi vengono qui confermate evidenziate con il colore giallo sulla Tavola A Regime delle Opere :

C – parcheggi pubblici a raso ed edificio pubblico il cui importo è stimato in € 876.750,78 al netto dello sconto (lett A e D conv 2015)

D – presidio circoscrizionale il cui importo è stimato in € 62.836,99 al netto dello sconto (lett E conv 2010)

E – videosorveglianza il cui importo è stimato in € 32.470,00 al netto dello sconto (lett F conv 2010);

come da progetto definitivo-esecutivo redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, già agli atti degli Uffici Comunali e dovrà essere verificato e completo di validazione prima della stipula della presente convenzione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo. Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire come di seguito precisato:

le opere di cui alla lettera A sono scomputabili in ragione dei 2/3 dell'ammontare complessivo e quindi per € 71.811,03;

le opere di cui alla lettera B sono scomputabili in ragione dei 2/3 dell'ammontare complessivo e quindi per € 220.794,84

per le opere di cui ai punti C, D e E si confermano gli importi di cui alla convenzione 2010 pari a complessivi € 972.057,77.

I progetti delle opere sopra menzionate dovranno essere redatti in base al prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia 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 € **1.264.663,64** al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A..

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

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico dello stessa Parte Privata.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro:

il 31.12.2016 le opere relative al punto A (primo stralcio funzionale);

entro 5 anni dalla data di stipula della presente convenzione le restanti opere.

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.

ART 3 : OPERE DI COMPETENZA PRIVATA

Il Proponente con riferimento alla tavola A- regime delle opere , si impegna inoltre a realizzare :

1. Entro il 31/12/2016 quindi contemporaneamente alle opere del primo stralcio, il parcheggio a raso pertinenziale su area privata identificato con il colore bianco tratteggiato.
2. Contestualmente alla realizzazione degli edifici ricadenti sul Lotto 2 le opere di sistemazione spazi aperti su area asservita individuate con il colore verde .tratteggiato. Tali opere saranno autorizzate con il Permesso di Costruire relativo al lotto 2 e concordate con il Settore Urbanistica .

ART.4 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Cessione aree: generalità

Si dà atto che la Proprietà ha già ceduto, con le precedenti convenzioni, le aree relative ai mappali 280 e 281 per complessivi mq 4. 258, individuate con apposito tratteggio rosso sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione,

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede, ora, a titolo di standard e gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 2, così come individuate con apposito colore giallo catastalmente individuate come segue:

NCT foglio n. 110 mappale 258 parte per complessivi mq. 36,87

Il Comune di Brescia retrocede alla Finsibi SpA, che accetta la proprietà delle seguenti aree:

- Per il mappale n. 280 (parte) per mq. 29,78
- Per il mappale n. 281(parte) per mq. 38,49

come evidenziato nella predetta Tavola B – regime delle aree - con colore verde

Pertanto la superficie complessiva ceduta ed in cessione, nell'ambito dell'UMI 1 del Piano Particolareggiato, è pari a mq 4.226,69 catastali che corrispondono a mq 4.262,90 reali come da rilievo topografico in atti

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, il pieno possesso delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente Piano, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

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

Si dà atto che la Proprietà ha già asservito con le precedenti convenzioni asservito le aree , interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 2 , della superficie complessiva di mq.7.789,93 così come individuate con apposito colore azzurro sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione,

La Proprietà asserve ora le aree della superficie complessiva di mq 1.268,99

catastalmente individuate come segue ed individuate con gli appositi colori nell' elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree -:

- NCT foglio n. 110 , 258 parte colore marroncino, 280 parte e 281 parte colore verde

Il Comune di Brescia acconsente all'eliminazione della servitù di uso pubblico e quindi alla sua estinzione sulle aree per complessivi mq 1.652,41 come individuate con apposito colore tratteggiato nero sull'allegato elaborato grafico Tav. B - Regime delle aree e corrispondenti al mappale 80 parte e 258 parte (Colore Arancio)

Pertanto la superficie complessivamente asservita , nell'ambito dell'UMI 1 del Piano Particolareggiato, è pari a mq 7.406,48 catastali che corrispondono a mq 9.505,15 reali come da rilievo topografico in atti

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 retrocessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 72,53 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342

ART. 5 - FIDEJUSSIONI

Si dà atto che la Società contestualmente alla stipula della convenzione del 2010 ha versato garanzia fideiussoria Carige Assicurazioni SpA n 561246540 del 20.09.2010 del valore di € 1.264.670 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

Tale garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate)

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

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

ART. 6 - 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.

Letto, confermato, sottoscritto

Per il Comune di Brescia

Per Finsibi SpA