* * * * *

**ATTO PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E OBBLIGHI VARI
RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO DI AREA SITA IN VIA OBERDAN LATO OVEST IN
PROSSIMITA' DI VIA REVERBERI DI PROPRIETA' SABIM SRL E COMUNE DI
BRESCIA CON CONTESTUALE CESSIONE DI AREE**

* * * * *

**MODIFICA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE N. 81426 DI REP. E N. 30480 DI RAC.
DEL 28.03.2011 NOTAIO ALBERTO BROLI**

PREMESSO:

- che in data 28.03.2011 è stata stipulata una Convenzione urbanistica n. 81426 di rep e n. 30480 di racc. notaio Alberto Broli per l'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi al planivolumetrico di area sita in via Oberdan lato ovest in prossimità di via Reverberi di proprietà SABIN srl e Comune di Brescia, con contestuale cessione di aree;

- che la suindicata convenzione prevede:

1. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo dall'ammontare del contributo di costruzione per € 178.803,17;
2. la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dall'ammontare del contributo di costruzione per € 90.117,71;
3. il versamento da parte della SABIM srl di un contributo per opere di urbanizzazione straordinarie pari a € 64.109,42;
4. la cessione di aree della superficie catastale di mq. 1.871,00 il cui valore, riconosciuto a scomputo, è pari a € 3.971,07;

- che in data 26.11.2014 la SABIM srl, con sede in Lumezzane via S. Filippo Neri n. 162, ha presentato una variante al Piano Attuativo dell'area di trasformazione AT 15 di via Oberdan, la quale, in conformità dell'art. 63 del PGT vigente, prevede una modifica delle opere di urbanizzazione e dei sedimi edificabili mantenendo la stessa slp e le destinazioni d'uso originariamente previste;

- che le aree interessate dalla variante, censite con i mappali n. 133, 167, 168, 169 e 170 del foglio n. 64 del NCT del Comune di Brescia, non risultano assoggettate ad alcun vincolo e ricadono nella classe di sensibilità paesaggistica 2 bassa;

- che in base al PGT vigente le aree ricadono nel Piano delle Regole nell'Ambito della città di trasformazione come ex AT e PN ex PRG 2004, mentre con Variante generale al PGT, adottata con D.C.C. n.128 del 28.07.2015, rientrano tra i Piani attuativi vigenti – art 83 delle NTA;

- che la nuova proposta progettuale, pur mantenendo inalterata la slp e le destinazioni d'uso previste in convenzione, modifica sostanzialmente le opere di urbanizzazione e la collocazione dei sedimi per i nuovi edifici. In particolare, le "Opere di urbanizzazione straordinarie" (spostamento dei sottoservizi stradali) non saranno più realizzate. La variante prevede: il ridisegno dell'intero impianto planimetrico con il mantenimento dell'attuale intersezione tra via G. Oberdan e via L. Reverberi; l'accorpamento dei due sedimi edificabili nella zona a sud dell'esistente piazzale; l'ampliamento del verde di mitigazione tra i nuovi edifici e la via Oberdan;

- che su tale proposta la Commissione per il Paesaggio in data 11.11.2014 ha espresso parere positivo considerando che la diversa soluzione progettuale delle opere di urbanizzazione previste in variante è stata reputata migliorativa rispetto a quanto era indicato nel PA precedentemente approvato;

- che la presente variante al Piano attuativo non modifica i parametri urbanistici fissati dalla predetta convenzione del 2011, inoltre prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e l'acquisizione di aree con conseguente arricchimento del patrimonio comunale.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la SABIM srl e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue

1) PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI, COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

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.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008, nonché alla Legge 24 marzo 2012 n° 27 (conversione in legge del Decreto-legge 24 gennaio 2012 n° 1).

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

I progetti definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, meglio specificati nei successivi articoli, saranno oggetto di verifica e validazione ai sensi del d.p.r. n.207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti esecutivi sarà effettuata da un tecnico indicato dall'Amministrazione comunale.

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

I costi relativi alla verifica e validazione dei progetti posti a base di gara sono a carico della Proprietà.

Il soggetto titolare del progetto e appaltante i lavori inerenti le opere di urbanizzazione, 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 tenuto a richiedere direttamente al CIPE il CUP (codice unico di progetto) con le modalità previste dal CIPE stesso. Tale codice dovrà essere comunicato a questa Amministrazione comunale – Settore Urbanistica – prima dell'espletamento delle relative procedure di aggiudicazione dei lavori.

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

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: 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.

2) STANDARD

Le aree a standard urbanistici cedute in aggiunta a quanto previsto dalla Convenzione ammontano a mq 109,29.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(il presente articolo sostituisce integralmente il corrispondente articolo della convenzione)

3.1)

Il Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere:

1. marciapiedi di via Luigi Reverberi e via Guglielmo Oberdan;
2. prolungamento stradale tra via Luigi Reverberi e via Guglielmo Oberdan;
3. opere straordinarie di spostamento dei sottoservizi (fognatura nere, acqua, gas, energia elettrica) evidenziate con colori indicati sulla allegata Tav. B – Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente variante:
 - grigio – opere da eseguire su aree di proprietà;
 - giallo – opere da eseguire su aree oggetto di cessione;
 - azzurro – opere da eseguire su aree extracomparto.

come da progetto definitivo/esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il DPR 207/10, per quanto applicabile, dovrà essere verificato dal Responsabile del procedimento prima della stipula della presente variante di convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR 380/2001 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare del Contributo di Costruzione (quota oneri primari) ed è pari ad € 261.915,29, al netto dello sconto del 15%, desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisioni prezzi, perizie suppletive, ecc.).

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico della Proprietà.

Sono pure a carico della Proprietà gli oneri per il picchettamento delle aree ed il relativo frazionamento.

Scadenze

Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro 4 (quattro) anni dalla stipula del presente atto e dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della Proprietà.

Il Comune mette a disposizione della Proprietà le aree pubbliche interessate dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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 0,25‰ dell'importo delle opere.

Regime delle aree

Le aree interessate alle opere di cui al presente punto vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo "CESSIONE AREE".

Regime delle opere

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) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(il presente articolo sostituisce integralmente il corrispondente articolo della convenzione)

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere:

1. parcheggi lungo la nuova strada di lottizzazione;
2. parcheggio extracomparto;
3. pista ciclopedonale;
4. pista ciclopedonale extracomparto;
5. verde e verde extracomparto

Tali opere sono evidenziate con colori diversi, così come da allegato B – Regime delle Opere che fa parte integrante della presente variante:

- colore rosa – opere da eseguire su aree di proprietà pubblica;
- colore violetto – opere da eseguire su aree da cedere;
- colore beige – opere da eseguire su aree extracomparto.

L'esecuzione delle predette opere avverrà secondo quanto previsto dal progetto definitivo/esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato dal Responsabile del procedimento prima della stipula della presente variante di convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

L'A.C. si riserva, prima della stipula della convenzione di richiedere modifiche progettuali alle opere di cui sopra con particolare riferimento al tracciato del percorso ciclopedonale .

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%. I costi della verifica e della validazione sono a carico della Proprietà.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR 380/2001 il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione ed

è determinato in complessivi € 98.525,71 (al netto dello sconto). Tale importo è desumibile dal progetto esecutivo redatto in base al prezzario opere edili vigente cui è stato applicato uno sconto del 15%.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ect.)

I costi della Direzione Lavori e del collaudo e delle verifiche sono comunque a carico della Proprietà.

Scadenze

Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 4 (quattro) anni dalla data di stipula del presente atto e dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della Proprietà.

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 0,25‰ dell'importo delle opere.

Regime delle aree

Parte delle aree interessate alle opere di cui al presente punto, vengono cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui al successivo capitolo " CESSIONE AREE".

Regime delle opere

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.

5) CESSIONE AREE

5.1- Cessione aree: generalità

La Proprietà, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e in sostituzione a quanto era previsto dal precedente atto del 28.03.2011 notaio Broli n. 81426/30480, cede al Comune di Brescia senza alcun corrispettivo le seguenti aree:

a) l'area della superficie complessiva di mq. 401,00 individuata con apposito colore lilla sull'allegata tavola A – Regime delle Aree – destinata alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 3. Tale area, ceduta dal Comune di Brescia con la precedente convenzione, è identificata catastalmente al NCT del Comune di Brescia con il mappale n. 170 del Foglio n. 64.

L'area sarà ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

b) l'area della superficie complessiva di mq. 779,15 individuata con apposito colore rosa sull'allegata tavola A – Regime delle Aree – destinata alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 4. Tale area è identificata catastalmente al NCT del Comune di Brescia con il mappale n. 133 parte del Foglio n. 64.

L'area sarà ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

5.2

Il Comune, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, cede alla Proprietà senza alcun corrispettivo le seguenti aree senza diritti edificatori:

a) l'area della superficie complessiva di mq. 1.070,55 individuata con apposito colore grigio sull'allegata tavola A – Regime delle Aree – destinata alla costituzione di nuovi sedimi edificabili. Tale area, ceduta dalla Proprietà al Comune di Brescia con la precedente convenzione, è identificata catastalmente al NCT del Comune di Brescia con il mappale n. 133 parte del Foglio n. 64.

b) le aree individuate con apposito colore beige sull'allegata tavola A – Regime delle Aree – attualmente destinate a sede stradale coincidenti con il piazzale Luigi Reverberi.

Le aree saranno 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.

Il possesso di tale area resta al Proprietà fino alla piena realizzazione delle opere previste dal piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e, comunque, non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo. Fino a tale data ogni onere e frutto derivante dall'immobile competeranno al Proprietà.

Prima della stipula della variante a convenzione le aree in cessione dovranno essere frazionate ed identificate con idoneo numero di mappale.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione ai capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese del Proprietà, riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici comunali prima della stipula dell'atto.

La Proprietà provvede alla redazione del tipo di frazionamento della aree di cessione, che viene allegato al presente atto per farne parte integrante.

6) FIDEIUSSIONI

A garanzia degli impegni sopra descritti, la Proprietà dovrà presentare contestualmente alla stipula del presente atto di Variante a convenzione, una nuova garanzia fideiussoria per un importo di €91.520,12, pari alla differenza tra le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dall'attuale variante e quelle richiamate nella convenzione originaria. Tale polizza sostituirà la precedente fideiussione di € 155.680,00, emessa a garanzia delle opere di urbanizzazione straordinaria di cui al punto 3 della convenzione antecedente, la quale verrà di conseguenza svincolata.

7) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedende, 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.

Per quanto non variato con il presente atto, restano confermati gli obblighi di cui all'atto di impegno del 28.03.2011 n. 81426 rep. e n. 30480 racc. notaio Broli.

La Proprietà si dichiara edotta che la stipulazione dell'atto dovrà avvenire entro 6 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente atto.