

OGGETTO :	Piano Attuativo Ambito D aree dismesse Progetto di trasformazione Ex Idra - Violino Unità di intervento D.1
PROT. :	110817/12
COMMITTENTE :	Triumplina 43 S.p.A.
LOCALITA' :	Via Triumplina n°41 - 43

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo riguarda un comparto della superficie complessiva di mq **74.342,10** costituita da due siti distinti: uno di mq **47.672,10** collocato a nord della città lungo l'asse viario della Triumplina costituito da un'area industriale dismessa, l'ex Idra Presse; e l'altro di mq **26.670,00**, posto ad est della città costituito da un'area agricola collocata a sud del recente ampliamento del quartiere Violino.

Il complesso industriale dismesso è censito con i mappali n. 147 parte, 191, 194, e 36 del foglio NCT n. 31 del Comune di Brescia e confina ad est con Via Triumplina, nord parte con un insediamento commerciale, parte direttamente con via Campane e parte con il cimitero di San Bartolomeo, ad ovest con insediamenti residenziali e a sud in parte con insediamenti residenziali, in parte con attività terziarie ed artigianali ed in parte direttamente con via Ferrini.

L'area verde è censita con i mappali n. 707, 834 e 839 del foglio NCT n° 105 del Comune di Brescia e confina a nord in parte con il recente ampliamento del quartiere Violino, in parte con un'area agricola (Ambito non urbanizzato Area agricola di pianura) ed in parte con un Ambito della città storica Tessuto di antica formazione e storico consolidato, ad est confina con un giardino pubblico, ad ovest con un'area agricola (Ambito non urbanizzato Area agricola di pianura) a sud confina con la ferrovia, linea Milano Venezia a sud della quale il PGT individua un grande ambito non urbanizzato (area agricola di pianura).

Ai sensi del PGT vigente, Il comparto ricade nel Documento di Piano: Ambito D Aree dismesse; Progetto di trasformazione Ex Idra-Violino Unità d'intervento D.1 e D.1.a.

Per l'abito D.1, la scheda delle NTA 01 prevede, su di una superficie territoriale di mq 71.075,00 la possibilità di realizzare una slp massima di mq 26.300,00, di cui 15.300,00 di superficie commerciale e la cessione di mq. 32.325,00 di cui 3.024,00 per urbanizzazioni primarie strategiche a strade e mq. 29.301,00 per urbanizzazioni secondarie a verde

Come espressamente previsto dal Documento di piano per l'Unità di intervento D.1 la proposta di Piano Attuativo è stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa in data 20/12/2013 con parere motivato positivo.

L'area posta nord, ex Idra Presse è parzialmente interessata dai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto cimiteriale, relativa al cimitero di San Bartolomeo;
 - fascia di rispetto dei fiumi e corsi d'acqua di cui al D.lgs 42/2004 articolo 142 lettera c;
- mentre l'area posta ad est della città, quartiere Violino è interessata da:
- fascia di rispetto m 30 dalla rete ferroviaria DPR 753/1980.

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato ex Idra si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 3 – media, mentre la porzione di comparto localizzata al Quartiere Violino risulta in classe di sensibilità paesaggistica 4-elevata.

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta di Piano attuativo prevede la realizzazione di nuovi edifici a destinazione commerciale, terziaria, ricettiva e residenziale sull'area posta a nord della città, lungo la via Triumplina, attualmente occupata fabbricati industriali dismessi, e la cessione, per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, dell'area localizzata nel quartiere Violino.

L'intervento prevede la realizzazione di spazi pubblici, costituiti da una piazza ed aree a verde attrezzato, attorno ai quali verranno organizzate le funzioni commerciali, residenziali, di ristorazione e direzionali, oltre al sistema della sosta (i parcheggi che verranno asserviti ad uso pubblico sono ampiamente funzionali alle future attività insediative).

Sarà incrementata la permeabilità urbana all'interno dell'ambito di intervento mediante la realizzazione di nuove strade di penetrazione concepite quale estensione di quelle esistenti (via Ferrini, via Giovanni da Verrazzano).

La piazza centrale costituirà l'elemento di distribuzione dei tre edifici commerciali che saranno uniti da un portico che si svilupperà lungo i tre lati della piazza.

L'altro edificio, esclusivamente residenziale, viene realizzato nella porzione ovest del comparto, completamente staccato rispetto agli edifici commerciali ma in continuità con il tessuto residenziale esistente.

Il porticato è l'elemento di ingresso a tutti gli edifici e costituisce il prospetto unificante di tutti tre i lati che fronteggiano il grande spazio pubblico. Il volume centrale dell'edificio inquadrato dal grande porticato costituisce il centro prospettico della piazza; effetto che è sottolineato anche dalla minore altezza dei corpi laterali.

Altro elemento caratterizzante dell'intervento è l'edificio residenziale in linea di 8 piani, integrato alla piastra che ospita una media struttura di vendita e la ristorazione.

I parcheggi pertinenziali sono reperiti in parte a raso ed in parte nei due piani interrati che si estendono, oltre che al di sotto il sedime degli edifici anche al di sotto della piazza.

Il progetto comporta la realizzazione di interventi infrastrutturali e ambientali che vengono annoverati tra le opere di urbanizzazione e Qualità aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 del PGT .

E' prevista la cessione al Comune di Brescia, dell'area area verde individuata nel Documento di Piano dalla scheda D.1.a, posta lungo la linea ferroviaria Milano-Venezia a sud del nuovo ampliamento del quartiere Violino della superficie di mq 26.670,00, di una fascia lungo i lati ovest e nord del comparto ex Idra della superficie di mq 1005,00 e di una porzione di area posta ad ovest del Cimitero di San Bartolomeo, esterna al comparto, della superficie di mq 667,20.

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste per il comparto consistono nella realizzazione dei seguenti interventi:

- _ sistemazione di via Triumplina da via Campana a via Bonizzardardi, incluso sistemazione impianto semaforico via Bonizzardardi via Oberda;
- _ sistemazione tratto di via Campana;
- _ Formazione fascia boscata a ridosso della linea ferroviaria nel quartiere Violino ;
- _ Opere stradali di riqualificazione extracomparto consistenti in:

- sistemazione viale Europa da via dello Stadio a via Branze compresa rotatoria all'incrocio con via Famiglia Boccacci e sistemazione viale Europa lato ovest da via Branze a Piazzale Padre Pio da Pietralcina;
- sistemazione via dello Stadio
- _ formazione di parcheggio (lato nord) su aree asservite ad uso pubblico ;
- _ piazza su area asservita ad uso pubblico ;

Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva

Ai sensi dell'art. 33 delle NTA vigenti e della scheda del Documento di Piano che disciplina l'intervento dovrà essere corrisposto a titolo di Qualità Aggiuntiva un importo pari agli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza dell'intervento moltiplicati, in questo caso, per un fattore K predeterminato dalla scheda e secondo la formula

$$DQa = slp \times T \times K$$

Con

*T = oneri di urbanizzazione secondaria dovuti **

K = residenza 1,33

K = varie destinazioni 1

predeterminando gli oneri di urbanizzazione dovuti in funzione della slp e delle destinazioni d'uso previste si ottiene :

slp	Oneri secondari	totali
9.000 (residenziale)	€ 66,63/mq	€ 599.670,00
15.300 (commerciale)	€ 155,00/mq	€ 2.371.500,00
2.000 (terziario)	€ 106,40/mq	€ 212.800,00
Totale		€ 3.183.970,00

Quindi **DQA sarà pari a € 3.183.970,00** dei quali , sempre con riferimento al citato art. 33 :

il 5 % (€ 159.158,50) dovrà essere destinato ad interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del DUC

il 20 % (€ 636.794,00) dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali; di questo 20 % il 3 % (€ 95.519,10) dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline .

Si propone di corrispondere " in opere " € 764.000,00 ovvero :

- opere di sistemazione di via Tirandi con interventi di traffic calming;
- realizzazione nuova rotatoria tra via Tirandi e via Oberdan;
- realizzazione nuova rotatoria tra via Melzi e via Tirandi;
- sistemazione incrocio tra via delle Gabbiane e via Tirandi;

ASPETTI PROCEDURALI

Il planivolumetrico è stato originariamente presentato in data 10/12/2012 - PG n°110817 e sottoposto all'esame della Conferenza intersettoriale in data 6/2/2013 che ha richiesto ulteriori approfondimenti relativamente all'impatto che i nuovi insediamenti commerciali potrebbero avere sulla viabilità della zona, con la richiesta di impedire, ai veicoli, in arrivo ed uscita dalla nuova grande struttura di vendita, di interferire con le vie Ferrini e Stretta in quanto non idonee a un aumento di traffico.

Pertanto un successivo studio della viabilità effettuato dal Settore Mobilità Barriere Architettoniche Trasporto Pubblico, del 18 dicembre 2013, ai fini della Valutazione Ambientale Strategica, ha evidenziato come attraverso specifici interventi sulla rete viabilista esistente extracomparto consentano alla stessa di sopportare il nuovo carico indotto dal centro commerciale.

In data 27 Marzo 2013 la Circoscrizione Nord ha espresso parere favorevole di massima.

Il progetto è stato sottoposto alla Commissione per il Paesaggio in data 26 Marzo 2012 ed in data 28 Febbraio 2013 ed in ultima analisi in data 27 maggio 2014; in tale seduta la Commissione ha espresso parere di massima favorevole richiedendo alcuni aggiornamenti degli elaborati, già recepiti dal P.A. e demandando al successivo dettaglio proprio del Permesso di Costruire la definizione di alcuni aspetti.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Estratto dal PGT Parametri urbanistici

<i>Sup. Territoriale</i>	<i>Mq 74.342,00</i>	<i>47.672,00 area ex Idra 26.670,00 area Violino</i>
<i>S.l.p. assegnata</i>	<i>Mq 26.300,00</i>	
<i>Destinazioni funzionali ammesse</i>	<i>Prevalente: Commerciale Grande Struttura d. Vendita; complementare:residenziale, direzionale commerciale di vicinato, commerciale medie struttura di vendita inferiore a mq 600, commerciale media struttura di vendita superiore a 600, servizi e ricettiva; non ammessa :produttiva, agricola</i>	
<i>Aree in cessione</i>	<i>Mq. 26.670,00 verde Mq. 1.005,00 verde Mq. 667,20 extra- comparto</i>	
<i>Qualità aggiuntiva</i>	<i>K = 1 varie destinazioni K = 1,33 residenza</i>	

Indice / parametro	Assegnato/dovuto	Previsto
Superficie lorda di pavimento	Mq. 26.300,00	Mq. 26.300,00 residenziale mq. 9.000,00 commerciale mq. 15.300,00 terziario mq. 2.000,00
Parcheggi pertinentiali	Mq. 19.500,00	Mq 26.769,32

	100% per la destinazione commerciale	parte a raso e parte interrati
Standard/Cessioni	Dovuti mq 43.800,00 200% di 15.300 mq mq 16.600,00 120% di 2.000 mq mq 2.400,00 60/50 di 9.000 mq mq 10.800,00	Mq. 51.076,78 parcheggi mq. 14.398,48 verde profondo mq. 3.324,00 verde in cessione mq. 1.005,00 piazza mq. 5.679,30 Area verde Violino mq. 26.670,00
Cessioni esterne al comparto		area ovest cimitero mq. 667,20
Superfici Commerciali		Mq 15.300,00.

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

L attuazione del presente intervento comporta per l'ente l'acquisizione di aree e opere di urbanizzazione che arricchiscono il patrimonio comunale .

In particolare sono previsti :

- l'acquisizione di aree del valore, ai fini patrimoniali di € 65.470,48 (mq 28.342,20 x € 2,31)
- la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 4.564.240,10 di cui € 3.800.240,10 a scomputo oneri e di opere afferenti la Qualità Aggiuntiva per € 764.000 non scomputabili dagli oneri
- ai sensi dell'art. 33 delle NTA viene corrisposto un importo pari a € 95.519,10 per la realizzazione di interventi nell'ambito del parco delle colline.
- ai sensi dell'articolo 33 delle NTA, viene corrisposto un importo pari a € 159.158,50, per interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del DUC.

PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE

1 -STANDARD

Le aree a standard urbanistici previsti dalla norma dall'articolo 50 delle NTA del PGT vigente ammontano a complessivi mq. 43.800,00.

Ne vengono reperiti complessivamente mq 51.076,78 così distribuiti:

parcheggi	mq. 14.398,48;
verde profondo	mq 3.324,00;
verde in cessione	mq. 1.005,00;
piazza	mq. 5.679,30;
Area verde Violino	mq . 26.670,00.

2-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente dovrà realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino azzurro sulla allegata planimetria A1 - Regime delle opere, che fa parte integrante della presente convenzione e consistono nella:

A - sistemazione di via Triumplina da via Campane a via Bonizzardardi, incluso sistemazione impianto semaforico via Bonizzardardi via Oberda;

B – sistemazione tratto di via Campane..

L'esecuzione di dette opere avverrà in base allo studio di fattibilità agli atti degli uffici comunali.

Il progetto definitivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e il D.P.R. 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere consegnato prima dell'approvazione del presente Piano attuativo; mentre il progetto esecutivo, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e il D.P.R. 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato, dal Responsabile del Procedimento, prima della stipula della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

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

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € **814.000,00** (al netto dello sconto) in base alla stima dello studio di fattibilità, redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia cui si applicherà uno sconto del 15%.

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

Scadenze

Le opere relative al presente punto – opere stradali – realizzazione di infrastrutture di mobilità – in quanto strettamente funzionali all'intervento, devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 2 anni alla data di approvazione del Piano Attuativo.

Durante l'esecuzione delle opere dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria con modalità che saranno concordate con gli Enti competenti.

Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire a semplice richiesta del Proponente il Comune di Brescia mette a disposizione del Proponente stesso le aree (pubbliche e private) necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

3-OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il proponente dovrà realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino giallo sulle allegate tavole A1 e A2 - Regime delle opere, che fanno parte integrante presente convenzione relative ad opere di riqualificazione urbana extracomparto, nonché quelle evidenziate con retino colore verde sulla allegata tavola A1, consistenti in opere interne al comparto su aree assoggettate ad uso pubblico per le quali viene riconosciuto il diritto allo scomputo:

- A** Formazione fascia boscata a ridosso della linea ferroviaria nel quartiere Violino (Tav. A2);
- B** Opere stradali di riqualificazione extracomparto(Tav A1) consistenti in:
 - sistemazione viale Europa da via dello Stadio a via Branze compresa rotonda all'incrocio con via Famiglia Boccacci e sistemazione viale Europa lato ovest da via Branze a Piazzale Padre Pio da Pietralcina;
 - sistemazione via dello Stadio
- C** formazione di parcheggio (lato nord) su aree asservite ad uso pubblico (Tav A1);
- D** piazza su area asservita ad uso pubblico (Tav A1)

L'esecuzione di dette opere avverrà in base allo studio di fattibilità agli atti degli uffici comunali.

Il progetto definitivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il D.P.R. 207/10, per quanto applicabile, dovrà essere consegnato prima dell'approvazione del presente Piano attuativo; mentre il progetto esecutivo, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il D.P.R. 207/10, per quanto applicabile, dovrà essere validato, dal Responsabile del Procedimento, prima della stipula della presente convenzione urbanistica.

I relativi costi sono a carico del Proponente.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare entro sei mesi dall'adozione del piano Attuativo, opere di sistemazione stradale alternative a quelle sopra indicate e comunque all'interno dell'importo stimato.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

Ai sensi della L.R. 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.

Il valore scomputabile delle opere di cui ai punti A), B) è stimato in € 2.400.000,00 (al netto dello sconto) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

Le opere di cui al punto C) ed D), realizzate su aree asservite all'uso pubblico, sono ammesse allo scomputo secondo le seguenti modalità :

punto C _ in ragione dei 2/3 della sola pavimentazione ed illuminazione fino ad un massimo di € 50/mq. per complessivi stimati massimi € 120.537,50.

punto D) _ in ragione dei 2/3 della sola pavimentazione fino ad un massimo di € 82/mq per complessivi stimati massimi € 465.702,60.

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

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

Scadenze

Le opere sopra descritte dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 2 (due) anni dalla approvazione del Piano Attutivo ..

Se entro 1 (uno) anno , dalla approvazione del Piano Attutivo il Comune non avrà data (previa richiesta della proprietà), la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi del progetto esecutivo approvato.

Regime delle opere

Parte delle aree su cui insistono le opere di cui al presente punto saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge e messe a disposizione del Proponente entro un (1) anno dalla presentazione del progetto esecutivo. Il corrispettivo per l'acquisizione delle aree e per la necessaria documentazione catastale e i frazionamenti sarà corrisposto dal Proponente fino ad un importo massimo di € 20.000.

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

4-OPERE QUALITA' AGGIUNTIVA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1)

A titolo Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente PGT, il Proponente si impegna a realizzare senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione le seguenti opere evidenziate con apposito retino colore arancio sulla allegata tavola A1 - Regime delle opere, che fa parte integrante presente convenzione:

- sistemazione di via Milziade Tirandi con opere di traffic-calming
- realizzazione nuova rotatoria tra via Milziade Tirandi e via Guglielmo Oberdan;
- realizzazione nuova rotatoria tra via Gian Battista Melzi e via Milziade Tirandi;
- sistemazione incrocio tra via delle Gabbiane e via Milziade Tirandi.

L'esecuzione di dette opere avverrà in base allo studio di fattibilità agli atti degli uffici comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il D.P.R. 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato, dal responsabile del procedimento, prima della stipula della presente convenzione urbanistica. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

L'Amministrazione Comunale si riserva di individuare, entro sei mesi dall'adozione del Piano Attuativo, opere di sistemazione stradale nel quartiere di San Bartolomeo alternative a quelle sopra indicate e comunque all'interno dell'importo stimato.

Il valore delle predette opere è stimato in € 764.000,00 (al netto dello sconto) in base alla stima di massima redatta in base al prezziario opere edili della Provincia di Brescia cui si applicherà uno sconto del 15%.

Lo sconto eventualmente offerto in sede di gara dovrà essere reimpiegato dal Proponente per la realizzazione di opere aggiuntive concordate con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e fino alla concorrenza dell'importo della quota parte di Qualità Aggiuntiva dovuta in opere ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT pari ad € 764.000,00.

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

Scadenze

Le opere sopra descritte dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre due anni dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

Durante l'esecuzione delle opere dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria con modalità che saranno concordate con gli Enti competenti.

Se entro 3 (tre) mesi, dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data (previa richiesta della proprietà), la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi del progetto esecutivo approvato.

Regime delle opere

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

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

4.2)

Contestualmente alla stipula della presente convenzione il Proponente ai sensi dell'art. 33 delle NTA del vigente PGT dovrà corrispondere:

- una quota pari al 3% della Qualità Aggiuntiva pari a € **95.519,10** per progetti di valorizzazione del parco delle colline;
- una quota pari ad € **159.158,50** dovrà essere destinato ad interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del DUC;

4.3)

Con atto unilaterale d'obbligo , presentato contestualmente all'istanza in data 25.11.2010 PG 83258, la Proprietà si è impegnata a versare a titolo di contributo straordinario € 2.200.000. Tale versamento sarà effettuato direttamente ai signori Barbi al fine della risoluzione del contenzioso tra il Comune di Brescia e i Barbi per la causa n. 318/2003 RG avente ad oggetto l'opposizione all'indennità di esproprio determinata dalla CPE relativa alle aree site in zona Violino . Tale versamento dovrà avvenire antecedentemente al ritiro del primo Permesso di Costruire.

5-CESIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

5.1)

Cessione aree:generalità

Il Proponente cede al Comune , senza alcun corrispettivo :

- l'area censita al NCT foglio n. 105 mappali 834, 839 e 709 contraddistinta dalla perimetrazione blu sulle allegate tavole B1 e B2 - Regime delle aree di circa **mq 26.670,00** destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;
- l' area censita al NCT foglio n. 31 mappali n° 147 parte e 191 parte, contraddistinta con perimetrazione blu sulle allegate tavole B1 e B2 - Regime delle aree per circa **mq 1005,00** destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;
- l' area, esterna al comparto, censita al NCT foglio n. 31 mappale 197 parte contraddistinta con perimetrazione blu sulle allegate tavole B1 e B2 - Regime delle aree per circa **mq 667,20** destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Prima della stipula della convenzione, qualora non lo fossero già, le aree oggetto di cessione dovranno essere frazionate ed identificate con idoneo numero mappale.

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

Il Proponente provvede alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cessione, che viene allegato alla presente convenzione per farne parte integrante.

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.

Il possesso di tali aree resta al Proponente al fine di realizzare le opere previste dal presente 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 da tali immobili competeranno al Proponente.

5.2)

Costituzione di servitù di uso pubblico

Il Proponente asserve all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di **mq. 28.761,53** di cui mq. 23.401,78 riconosciuti come standard e salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, così distinti:

- **mq 2.410,80** di parcheggi considerati come standard; individuati con apposito tratteggio nero su fondo rosso sulla allegata planimetria: Tav. B1 - Regime delle aree che fa parte integrante della presente convenzione;

- **mq 5.679,30**, da destinare a piazza, tutti considerati come standard; individuati con apposito tratteggio nero su fondo rosso sulla allegata planimetria: Tav. B1 - Regime delle aree che fa parte integrante della presente convenzione;

le aree sopra indicate sono attualmente distinte con i mappali n° 36 parte, 191 parte e 94 del Foglio 31 del N.C.T. del Comune di Brescia

- **mq 11.987,68** destinati a parcheggi (standard) , individuati con apposito tratteggio nero obliquo sulla allegata Tavola B1 (per mq. 1.707,55) e Tavola B2 (per mq. 10.280,15) - Regime delle aree - che è parte integrante della presente convenzione;

- **mq 3.324,00** destinati a verde (standard) individuati con apposito tratteggio nero obliquo sulla allegata Tavola B1 - Regime delle aree che è parte integrante della presente convenzione;

- **mq 5.359,80** destinati a strade interne individuate con apposito tratteggio azzurro sulla allegata Tavola B1 Regime delle aree - che è parte integrante della presente convenzione

Tutte le aree sono distinte con i mappali n. 36 parte, 191 parte e 94 del Foglio 31 del N.C.T. del Comune di Brescia

Le opere saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; compete al Proponente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia e l'illuminazione; competono pure la gestione e gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità, in merito agli interventi di manutenzione sugli stessi.

E' fatta salva la facoltà del Comune di assoggettare a concessione di suolo pubblico la piazza asservita.

Per quanto riguarda i parcheggi qualificati come standard si stabilisce fin da ora che l'Amministrazione comunale potrà richiederne l'apertura anche fuori dagli orari di esercizio delle attività commerciali secondo modalità definite dal citato regolamento. Quest'ultimo dovrà stabilire in particolare gli orari di apertura e le modalità di accesso ai parcheggi stessi e l'eventuale regime tariffario.

Qualora venisse meno *in toto* o in parte la destinazione d'uso commerciale prevista dal Piano Attuativo le aree destinate a parcheggio e qualificate come standard saranno oggetto di ridefinizione sulla base di una nuova Convenzione Urbanistica; in tal senso l'attuale regime ad uso pubblico verrà meno e saranno ridefiniti la collocazione, il dimensionamento ed il regime giuridico delle suddette aree .

L'Amministrazione si riserva unilateralmente in sede di stipula della presente Convenzione e previa valutazione economico finanziaria di non assoggettare a servitù di uso pubblico le aree di cui al presente articolo consentendo che l'uso pubblico delle medesime avvenga attraverso apposito Regolamento d'uso .

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 65.470,48 e la costituzione di servitù di cui al presente punto sono da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

6 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il Proponente si impegna a presentare prima della stipula della Convenzione il progetto definitivo validato dell'ampliamento del cimitero di San Bartolomeo secondo il progetto preliminare agli atti degli uffici .
- Vista la preesistente destinazione d'uso artigianale/industriale di parte dell'area, si prescrive la realizzazione di idonei sondaggi, atti a verificare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo del sito oggetto di intervento e quindi la realizzazione dell'eventuale bonifica.
Nell'ipotesi di cui sopra il certificato di collaudo dell'avvenuta bonifica dovrà essere consegnato antecedentemente al rilascio del primo Permesso di Costruire .
- Qualora siano previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 mc., la proprietà si impegna a produrre un calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato con l'indicazione delle quantità da commercializzare.
- In conformità alla procedura seguita nell'approvazione del Piano Attuativo, ai sensi della Delibera di G.R, n. 10/1193 del 20.12.2013, punto 5.8, .la superficie di vendita complessiva non può superare i 10.000 mq.

Trascorsi 60 gg dall'approvazione del Piano attuativo in oggetto e comunque antecedentemente al rilascio del primo Permesso di Costruire il Proponente, la soc Trimplina 43 s.p.a. ritirerà il contenzioso tra il Comune di Brescia e i sigg. Barbi per la causa n. 318/2003 RG avente ad oggetto l'opposizione all'indennità di esproprio determinata dalla CPE relativa alle aree site in zona Violino, come previsto dall'atto unilaterale di impegno precedentemente citato a firma della soc Triumplina 43, divenuta titolare della *res litigiosa*.

7- PROGETTI EDILIZI

Il Proponente si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione comunale. L'altezza massima dell'edifici , viene predeterminata, con riferimento alla quota stradale esistente su Via Triumplina in metri 31,60, come indicato sulla allegata Tav. 304, Progetto Prospetti e sezione.

Le altezze di cui sopra non potranno essere in alcun modo incrementate se non in applicazione della LR 33/2007.

L'altezza di cui sopra potrà essere aumentata solamente in ragione di un aumento di spessore dei solai, attualmente considerati di 50 cm.

Vista la preesistente destinazione d'uso artigianale/industriale di parte dell'area, si prescrive la realizzazione di idonei sondaggi, atti a verificare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo del sito oggetto di intervento e quindi la realizzazione dell'eventuale bonifica.

Nell'ipotesi di cui sopra il certificato di collaudo dell'avvenuta bonifica dovrà essere consegnato prima della stipula della convenzione.

8- GARANZIE ECONOMICHE

A garanzia degli impegni sopra descritti, il Proponente dovrà presentare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, una garanzia fideiussoria pari ad € 814.000,00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al punto 2), una garanzia fideiussoria pari a € 2.990.000,00 per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione secondaria di cui al punto 3) ed una di € 764.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di qualità aggiuntiva di cui al punto 4).

IL FUNZIONARIO TECNICO
Arch. Mariarosa Maifrini

P.O. SERVIZIO TECNICO
Arch. Ornella Fogliata

Brescia 16 Settembre 2014

Elenco elaborati allegati :

001	Relazione tecnica illustrativa
002	Documentazione fotografica
003	Relazione paesistica
004	Quadro economico
101	Inquadramento generale Estratto mappa Catasto aereo fotogrammetrico e PGT
102	Inquadramento generale Vincoli e Reticolo idrico minore
103	Inquadramento generale Servizi esistenti e di progetto
201	Rilievo Planimetria generale
301	Progetto Planimetria generale
302	Progetto Pianta quota piazza
303	Progetto Piano interrato livello -1 e -2
304	Progetto Prospetti e sezioni
305	Regime delle Aree Planimetria generale
306	Regime delle Aree Piano interrato livelli -1 e -2
307	Verifica pertinentenziali e standard Planimetria generale
308	Verifica pertinentenziali e standard Piano interrato livello -1 e -2
401	Confronto Planimetria generale
402	Confronto Piano interrato livello -1 e -2
403	Confronto Prospetti e sezioni
501	Impatto ambientale Classi sensibilità paesistica
502	Impatto ambientale Sezioni ambientali
503	Impatto ambientale Viste (Book A3) e fotoinserti
504	Impatto ambientale Sezioni ambientali lungo via Triumplina
601	Reti e sottoservizi esistenti
602	Opere pubbliche e di interesse pubblico e sottoservizi Planimetria generale Smaltimento acque meteoriche
603	Opere pubbliche e di interesse pubblico e sottoservizi Piano interrato livello -1 e -2 Smaltimento acque meteoriche
604	Opere pubbliche e di interesse pubblico e sottoservizi Planimetria generale Rete energia elettrica e rete telecomunicazioni
605	Opere pubbliche e di interesse pubblico e sottoservizi Planimetria generale Rete acquedotto, rete gas metano e rete teleriscaldamento
701	Opere di urbanizzazione: Ampliamento cimitero di San Bartolomeo Planimetria generale, pianta coperture e pianta piano terra
702	Opere di urbanizzazione: Ampliamento cimitero di San Bartolomeo Sezioni e prospetti
703	Opere di urbanizzazione: Ampliamento cimitero di San Bartolomeo Viste
704	Opere di urbanizzazione: Ampliamento cimitero di San Bartolomeo Computo metrico estimativo
705	Opere di urbanizzazione Studio di fattibilità opere stradali. Via Triumplina, Viale Europa e incrocio tra via Tirandi e via Campane
706	Opere di urbanizzazione Studio di fattibilità Caratteristiche e stima economica
A1	Regime delle opere
A2	Regime delle opere
B1	Regime delle aree
B2	Regime delle aree