

* * * * *

**MODIFICA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI
ONERI DI URBANIZZAZIONE E OBBLIGHI VARI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO
DI AREE SITE IN VIA TRIUMLINA DI PROPRIETA' TRIUMLINA 43 S.P.A.
- AMBITO D AREE DISMESSE – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE
EX IDRA-VIOLINO – UNITA' DI INTERVENTO D.1 -**

* * * * *

PREMESSO:

- che la società Triumplina 43 S.p.A. con sede in Reggio Emilia via Meuccio Ruini n. 10, P. IVA 02246400358, è proprietaria dell'area della superficie di mq. 74.342,10 costituita da due siti distinti:
 - a) di mq. 47.672,10 in via Triumplina (area ex Idra) individuata con i mappali n. 147 parte, 191, 194 e 36 del Foglio 31 N.C.T.;
 - b) di mq. 26.670,00 nel Quartiere Violino individuata con i mappali n. 707, 834 e 839 del foglio 105 NCT;
- che la soc Triumplina 43 in data 25.11.2010 ha presentato un'istanza PG 83258 tesa ad attivare un Piano integrato di intervento e un accordo di programma per la riqualificazione dell'area ex Idra Presse, in variante al vigente PRG;
- che a seguito di accordi con l'Amministrazione la soc Triumplina 43 in data 29.07.2011 presentava formale nota PG 59947 per l'attivazione dell'accordo di programma che veniva proposto dal Sindaco alla Regione con successiva nota del 17.08.2011 PG 63978;
- che tale accordo di programma non è proseguito con l'adesione di Regione e Provincia essendo state inserite le previsioni urbanistiche nel P.G.T. vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 57/19378 P.G. del 19.03.2012 e pubblicato sul BURL il 24.10.2012, in cui il comparto ricade nel Documento di Piano: Ambito D Aree dismesse – Progetto di trasformazione Ex Idra-Violino – Unità di Intervento D.1 e D.1.a. dove è prevista la realizzazione di 26.300 mq di slp;
- che il plani volumetrico del Piano attuativo in approvazione prevede la realizzazione di mq 21.800 di slp a fronte dei 26.300 assegnati dal PGT per cui la rimanente quota pari a 4.500 mq di slp residenziale resta nella disponibilità del proponente che potrà disporre secondo quanto previsto dalle norme del PGT vigente;
- che l'area di cui al punto a) è parzialmente interessata dai seguenti vincoli:
 - fascia di rispetto cimiteriale (cimitero di San Bartolomeo):
 - fascia di rispetto dei fiumi e corsi d'acqua di cui al D. Lsg. 42/2004 articolo 142 lettera c;
 - che l'area di cui al punto b) è interessata dal vincolo per la fascia di rispetto m. 30 dalla rete ferroviaria D.P.R. 753/1980;
- che la società Triumplina 43 S.p.A. ha presentato in data 10.12.2012 una domanda, annotata al n. 110817 P.G., intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Attuativo dell'area sopra indicata;
- che la Violino di Sotto S.a.s. di Vittorio e Guido Barbi e C. , con atto di citazione notificato in data 2 maggio 2003, ha promosso avanti la Corte d'Appello di Brescia nei confronti del Comune di Brescia 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;
- che nell'ambito del giudizio di cui sopra è stata espletata CTU al fine della quantificazione dell'indennità di esproprio e che in pendenza della decisione è intervenuta la sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 la quale incide sul

giudizio in corso prevedendo un nuovo assetto delle obbligazioni indennitarie discendenti da esproprio;

- che la soc Triumplina, è divenuta titolare della *res litigiosa* relativa al Contenzioso obbligandosi a versare direttamente a Violino di Sotto S.a.s. la somma di € 2.200.000 quale corrispettivo del negozio;
- che Triumplina è disposta ad abbandonare il contenzioso con il Comune a fronte della compensazione di quanto da essa dovuto quale contributo straordinario relativamente al piano attuativo in oggetto con la somma dovuta dal Comune a titolo di indennità di esproprio a seguito del Contenzioso, quantificata nell'importo di € 2.200.000 nell'atto unilaterale d'obbligo presentato al Comune di Brescia in allegato alla predetta nota in data 25.11.2010 PG 83258;
- che Il contenzioso verrà abbandonato mediante rinuncia agli atti e all'azione con comparizione spontanea delle Parti avanti la Corte d'Appello di Brescia entro e non oltre 10 giorni dalla data di pagamento della somma di euro 2.200.000,00 a Violino di Sotto s.a.s;
- che come 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;
- che in data 26.03.2012 e 28.02.2013 il progetto è stato sottoposto alla Commissione per il Paesaggio che nella seduta del 27 maggio 2014 ha espresso parere di massima favorevole;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 23.09.2014 n. 532/112772 P.G. è stato adottato il Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i;
- che in data 02/04/2015 si è concluso il procedimento di verifica assoggettabilità alla VIA con decreto n 2696 del 2.04.2015 di esclusione della stessa " *subordinatamente al rispetto delle condizioni di cui al seguente punto 2 nonché al rispetto delle prescrizioni di cui al capitolo 9 dell'allegata Relazione Istruttoria* " e che le condizioni richiamate riguardano:
 1. L'adeguamento del progetto al fine di renderlo compatibile con il vincolo di inedificabilità derivante dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale;
 2. Miglioramento delle condizioni di viabilità;
 3. Sottoposizione a verifica di ottemperanza delle suddette modifiche al progetto prima della richiesta dei titoli abilitativi edilizi
- che In data 15.04.2015 P.G. n. 48407/2015 è stata rilasciata dal Comune di Brescia l'Autorizzazione Commerciale;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 9.06.2015 n. 313/78885 P.G. sono state controdette le osservazioni presentate ed è stato approvato il piano attuativo variando lo schema di convenzione e gli elaborati del piano attuativo adottato, a seguito dell'accoglimento di osservazioni;
- che con decreto n. 9592 del 12.11.2015 la Regione Lombardia ha valutato l'ottemperanza alle prescrizioni di cui al decreto 2696 del 2.04.2015 sopra descritto;

- che Triumplina 43 spa con nota del 10.08.2016 P.G. n.125030 chiede la modifica parziale dello schema di convenzione approvato per consentire il perfezionamento degli ultimi dettagli tecnici – frazionamenti, misurazioni etc – connessi all’acquisto dell’area in località Violino e da cedere al Comune a titolo di standard urbanistico, posticipando le scadenze legate alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e afferenti la qualità aggiuntiva e alla loro realizzazione e posticipando altresì i termini per la cessione delle aree e per il progetto definitivo riguardante il cimitero di S. Bartolomeo;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la società Triumplina 43 S.p.A., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate, di seguito denominata Proprietà, e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E AFFERENTI LA QUALITÀ AGGIUNTIVA

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, giusta la previsione dell’art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall’art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria e afferenti la Qualità Aggiuntiva sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall’art 36 del D leg 50/2016, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria e afferenti la Qualità Aggiuntiva saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dal sopracitato D.P.R. n. 207/2010.

L’attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell’art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall’Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva, ai sensi dell’art. 54 del D.P.R. n. 207/2010, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell’approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

La progettazione e l’esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e l’alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l’esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva, nomina il RUP previsto

dall'art. 31 del D leg 50/2016, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune.

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del D leg 50/2016, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma dell'art. 216, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1)

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino azzurro sulla allegata Tavole A1 – Regime delle opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

- A – sistemazione via Triumplina da via Campana a via Bonizzardardi, incluso sistemazione impianto semaforico via Bonizzardardi via Oberdan;
- B – sistemazione tratto di via Campana;

come da studio di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo, sarà redatto secondo il DPR 207/10, per quanto applicabile e dovrà essere presentato completo di verifica anteriormente al rilascio del primo permesso di costruire relativo agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo.

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

C - illuminazione pubblica

Quest'ultima sarà realizzata da a2a S.p.A. a spese della Proprietà.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della Proprietà.

Ai sensi 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 € 811.750,00 (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%.

La Proprietà 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.

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

I costi della direzione lavori, del collaudo in corso d'opera e delle verifiche 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 relative al presente punto devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre anni 2 (due) dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica .

Se entro 1 (uno) anno, dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica , 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.

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

Le opere dovranno essere terminate prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

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 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 6 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

2.2) Opere di competenza non comunale

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

Generalità:

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

Le opere consistono in:

A - cabina elettrica

B - reti di media tensione aeree e sotterranee

C - canalizzazioni

- D - sostegni
- E - cunicoli per il teleriscaldamento
- F - tubi per il teleriscaldamento
- G - centraline telefoniche
- H - reti gas
- I - cabina di decompressione
- L - reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

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

Modalità finanziarie

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

Le cabine ed i locali in genere necessari agli impianti e costruiti dalla Proprietà, saranno dati in uso alle Aziende suddette con modalità da definirsi tra la Proprietà e le Aziende stesse.

Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici.

Regime delle opere

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

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) saranno cedute in uso alle società interessate all'erogazione dei servizi mediante apposito contratto da stipulare con le Società stesse.

Regime delle aree

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

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino giallo sulle allegate Tavole A1 e A2 – Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

- A – formazione fascia boscata a ridosso della linea ferroviaria nel quartiere Violino (tavola A2);
- B – opere stradali di riqualificazione extracomparto consistenti in (tavola A1):
 - B1 - 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;
 - B2 - sistemazione via dello Stadio e via Branze ;
 - B3 – rotatoria Via Tirandi , Via Melzi e Via Branze

e con apposito retino verde :

- C - formazione di parcheggio (lato nord) su aree in cessione ;
- D - piazza su aree asservite all'uso pubblico ;

come da studio di fattibilità agli atti degli uffici comunali.

Il progetto esecutivo, redatto secondo il ~~D. Leg. 163/06 e s.m.i.~~ e il DPR 207/10, per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione anteriormente al rilascio del primo Permesso di Costruire relativo agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare, entro sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione, 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 della proprietà.

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), B1, B2 e B3 è stimato in € 2.204.523,72 (al netto dello sconto) secondo la seguente ripartizione :

A –	133.108,50
B1 –	1.322.565,22
B2 -	451.350,00
B3 -	297.500,00

salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

Le opere di cui al punto C vengono scomputate fino a un importo di € 120.537,50

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

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.).

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 sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Se entro 1 (uno) anno, dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica 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.

Le opere dovranno essere terminate prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

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 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, verranno cedute al Comune di Brescia secondo le modalità di cui ai successivi capitoli "CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO".

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 6 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

4) OPERE QUALITÀ AGGIUNTIVA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1)

A titolo Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione del PGT 2012, la Proprietà s'impegna a realizzare, senza alcun diritto allo scomputo, le seguenti opere evidenziate con apposito retino di colore arancio sulle allegate Tavole A1 – Regime delle Opere - che fa parte integrante della presente convenzione:

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

come da studio di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il ~~D. Leg. 163/06 e s.m.i.~~ il D.P.R. n. 207/2010, per quanto applicabile, dovrà essere presentato verificato e completo di validazione anteriormente al rilascio del primo Permesso di Costruire relativo agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare, entro sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione, opere di sistemazione stradale all'interno del quartiere di S. Bartolomeo alternative a quelle sopra indicate e comunque all'interno dell'importo stimato.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico della proprietà senza alcun diritto allo scomputo.

Il valore delle predette opere è stimato in € 463.250,00 (al netto dello sconto) in base alla stima di massima redatta in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia cui si applicherà uno sconto del 15%.

Lo sconto eventualmente offerto in sede di gara dovrà essere reimpiegato dalla Proprietà 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 P.G.T. 2012 pari ad €. 453.416,63 .

La Proprietà 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.

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 avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

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 un anno, 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.

Le opere dovranno essere terminate prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

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 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 6 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

4.2)

Entro 6 mesi dal ritiro del primo permesso a costruire la Proprietà, dovrà corrispondere:

- € 86.524,45 per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline;
- € 144.207,42 per 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 a Violino di Sotto s.as. al fine dell'abbandono del contenzioso tra il Comune di Brescia e Violino di Sotto s.as. 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 .

Il Comune di Brescia si impegna ad accettare la rinuncia agli atti e all'azione del predetto contenzioso, a spese legali compensate, mediante comparizione spontanea avanti la Corte d'Appello di Brescia entro e non oltre i 10 giorni successivi al pagamento della predetta somma a favore di Violino di Sotto.

5) CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

5.1)

Cessione aree: generalità

La Proprietà si impegna a cedere gratuitamente al Comune aree per un totale di mq 30.538,13:

- l'area della superficie di mq. 26.670,00 - interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente punto 3), individuata con perimetrazione blu sulla allegata Tavola B1 – Regime delle Aree – distinta catastalmente con i mappali n. 834, 839 e 708 del Foglio 105 N.C.T.;
- l'area della superficie di mq. 3.240,93 interessata dalle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 3 lettera C) individuata con perimetro blu su colore rosa sulla allegata tavola B1 _ Regime delle Aree _ distinta catastalmente con il mappale 191 parte del foglio NCT n. 31
- l'area, esterna al comparto, di mq. 667,20 interessata dalle opere di opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente punto 2), individuata con perimetrazione blu sulla allegata Tavola B1 – Regime delle Aree – distinte catastalmente con il mappale n. 147 parte del Foglio 31 N.C.T..

Tali cessioni gratuite dovranno essere formalizzate in data anteriore al rilascio del primo permesso a costruire.

Nel caso cui le cessioni non venissero formalizzate, in tutto o in parte, entro il termine di cui sopra, la Proprietà dovrà prestare la polizza fideiussoria relativa alla parte non ceduta come prevista al successivo articolo 12). Tale cessione dovrà avvenire entro un anno dal rilascio del primo permesso di costruire.

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

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

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 tali aree resterà alla Proprietà 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/certificato di regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà.

5.2)

Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

La Proprietà asserva all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di mq. 26.980,04 di cui mq. 24.273,13 riconosciuti come standard e salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, così distinti:

mq 5.679,30 destinati a piazza (standard asservito all'uso pubblico di cui al precedente punto 3) lettera D) individuati con apposito tratteggio nero su fondo rosso sulla allegata Tavola B1 - Regime delle aree che è parte integrante della presente convenzione;

- mq 14.059,28 destinati a parcheggi (standard) , individuati con apposito tratteggio nero obliquo sulla allegata e Tavola B2 - Regime delle aree - che è parte integrante della presente convenzione;

- mq 4.534,55 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 2.706,91 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 194 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 € 70.635,48 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.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree non edificabili al Comune di Brescia del valore stimato di € 70.635,48 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.

5 bis) AREE ASSOGGETTATE A REGOLAMENTO D'USO

La Proprietà assoggetta a regolamento d'uso l'area della superficie complessiva di mq. 2.251,86 destinati a parcheggio ed individuati con apposito tratteggio nero su fondo azzurro sulla allegata planimetria Tav. B1- Regime delle aree che fa parte integrante della presente convenzione;

Tali aree sono distinte con il mappali n 36 parte, del Foglio 31 del N.C.T..

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.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

L'uso da parte del pubblico delle aree di cui sopra sarà oggetto di apposito regolamento da concordare con il Comune di Brescia e da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità inerente il primo intervento realizzato

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La Proprietà si impegna a presentare prima del ritiro del primo permesso a costruire il progetto definitivo verificato e completo di validazione dell'ampliamento del cimitero di San Bartolomeo secondo il progetto preliminare agli atti degli uffici .
- La realizzazione delle opere è subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi diretti dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici che dovranno essere eseguiti, ad onere della committenza, da ditta specializzata in ricerche archeologiche prima del ritiro dei permessi di Costruire .
Qualora vi fossero dei ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di ulteriori indagini “.
- 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.

Antecedentemente al rilascio del primo Permesso di Costruire la soc Triumplina 43 s.p.a, Violino di Sotto s.a.s. e il Comune di Brescia abbandoneranno il contenzioso 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) RIMBORSO SPESE

La Proprietà si impegna a versare una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12.01.2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà definita in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del presente piano attuativo.

8) PERMESSI DI COSTRUIRE E RELATIVI CONTRIBUTI

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà – gli inerenti permessi di costruire, nel rispetto delle norme del P.G.T. e di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti.

Il rilascio di tali permessi di costruire sono subordinati all'ottemperanza alle prescrizioni di cui al Decreto di esclusione Via n 2696 del 2.04.2015 e al successivo Decreto n. 9592 del 12.11.2015 della Regione Lombardia.

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli).

Gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità, ai sensi del titolo III capo I del DPR 380/2001, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione/afferenti la qualità aggiuntiva.

9) PROGETTI EDILIZI

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonché ai progetti approvati dall'Amministrazione comunale.

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di approvazione del presente piano attuativo.

L'altezza massima degli 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.

10) BENEFICI FISCALI

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.G.T. vigente.

11) REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità rilevante fra la descrizione di rilievo o la situazione di progetto e la reale configurazione dei luoghi, dovrà essere presentato progetto di variante di piano urbanistico attuativo.

12) FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare, prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo di natura edilizia per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Attuativo , le seguenti garanzie mediante fidejussioni bancarie o altre polizze assicurative (rilasciate ai sensi di Legge):

- di € 811.750,00 per le opere di urbanizzazione primaria relative al punto 2)
- di € 2.790.764,00 per le opere di urbanizzazione secondaria relative al punto 3);
- di € 463.250,00 per le opere relative alla qualità aggiuntiva di cui al punto 4).
- di € 86.524,45 per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline;

- di € 144.207,42 per interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del DUC;

Nell'ipotesi di cessione parziale delle aree di cui all'art. 5.1 la proprietà si impegna a prestare idonea fidejussione per un valore di € 80,00/mq di mancata cessione.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) a cui la garanzia si riferisce ovvero a seguito del pagamento/cessione di cui costituiscono garanzia.

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

13) ALIENAZIONE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fidejussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui al precedente articolo 12).

Il trasferimento di obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

L'atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale presentazione della fidejussione.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Ferma restando la indivisibilità degli obblighi sopra riportati, qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità sulle aree cedute.

In caso di esecuzione frazionata dell'immobile l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati.

14) TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE

La proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente piano attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

15) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà (amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

16) 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.

Come previsto dal precedente art 3), sarà a carico della proprietà anche il corrispettivo per l'acquisizione delle aree e per la necessaria documentazione catastale e i frazionamenti fino ad un importo massimo di € 20.000.