

**BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI
URBANIZZAZIONE E OBBLIGHI VARI RELATIVI AL PROGRAMMA INTEGRATO DI
INTERVENTO (PII) RELATIVO ALL'AREA SITA IN VIA DALMAZIA – VIA DON BOSCO
- EX MAGAZZINI GENERALI DI PROPRIETÀ NUOVI ASSETTI URBANI S.P.A..**

**SCHEMA DI CONVENZIONE DELLA VARIANTE DEL COMPARTO A DEL PII
SANNAZZARO**

TRA

"COMUNE DI BRESCIA" con sede in Brescia, Piazza della Loggia n.1, Partita IVA 00761890177, Codice fiscale 00761890177, rappresentato da:

Arch. Gianpiero Ribolla, nato a Pontremoli l' 8 maggio 1959, domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale,

nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica del Comune medesimo, che interviene al presente atto in nome e per conto del predetto Comune ai sensi dell'art. 76 dello Statuto del Comune predetto adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 maggio 1996 con deliberazione n. 98/14257, ed in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale in data 30 marzo 2010 n. 59/18146 P.G. e in data 12 luglio 2010 n. 128 e n. 43937 P.G., esecutive ai sensi di legge;
di seguito anche "Comune"

E

"NUOVI ASSETTI URBANI S.P.A.", con sede in Brescia Via Solferino n. 55, capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 13.000.000,00, Partita IVA, Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Brescia: 02638560983, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione:

Albertani Battista, nato a Corteno Golgi (BS) il 17 agosto 1943, domiciliato per la carica presso la sede della società, legale rappresentante che dichiara di essere munito dei necessari poteri in base agli atti sociali ed in particolare in esecuzione della delibera consiliare in data 23 febbraio 2009, che trovasi allegata alla lettera A) al mio precedente atto in data 8 maggio 2009 n. 87482/26533 di rep., registrato a Brescia il 8 maggio 2009 n. 7486 s.1T, trascritto a Brescia in data 11 maggio 2009 ai nn. 19739/12119, nonché della delibera consiliare in data 12 febbraio 2010
di seguito anche "NAU S.p.A." o "Primo attuatore";

nonché –

"INTERIM - INTERVENTI IMMOBILIARI E MOBILIARI S.R.L." (o anche semplicemente INTERIM S.R.L.), con sede in Brescia via Labirinto n. 151, capitale sociale Euro 1.000.000,00, deliberato, sottoscritto e versato per Euro 100.000,00, Partita IVA, Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Brescia: 01637820067, rappresentata dal Consigliere:

dott. nato a Brescia il, domiciliato per la carica presso la sede della società, legale rappresentante che dichiara di essere munito dei necessari poteri in base agli atti sociali ed in particolare in esecuzione della delibera consiliare in data 19 marzo 2010

di seguito anche "INTERIM" o "Secondo attuatore".

PREMESSO CHE

1) che con convenzione stipulata con atto in data 13 luglio 2009 (per brevità Convenzione 2009) n. 87894/26816 repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, registrata a Brescia II il 15 luglio 2009 n. 12082 s.1T e trascritta a Brescia in data 16 luglio 2009 ai nn. 30849/18574 e 30850/18575, fra il Comune di Brescia e NAU S.p.A. sono state definite le intese relative alle obbligazioni gravanti su NAU S.p.A. per la trasformazione edilizia e urbanistica delle aree di proprietà classificate quale PN 14 dal vigente PRG del Comune di Brescia e in accordo al Piano attuativo quale, su proposta dell'interessata, adottato dal Consiglio comunale con deliberazione 26 novembre 2007 n. 47799 P.G., n.83, e definitivamente approvato con deliberazione 8 maggio 2009 n. 14179 P.G.;

2) che con convenzione stipulata con atto in data 10 dicembre 2010 (per brevità Convenzione 2010) n. 91053/28872 repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, registrato a Brescia II il 28 dicembre 2010 n. 8964 s.1T e trascritta a Brescia in data 29 dicembre 2010 ai nn.ri 54232/31302, si stabiliva fra l'altro, la realizzazione della nuova sede degli uffici comunali a titolo di standard di qualità quale controprestazione per l'incremento delle capacità edificatorie rispetto alla Convenzione 2009;

3)

a) Con istanza, presentata in data 30 giugno 2011, P.G. 52285, NAU S.p.A. proponeva una variante (per brevità variante 2011) al Programma Integrato di Intervento "P.I.I. Sannazzaro - Comparto A", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.128 del 12 luglio 2010, n. P.G. 43937 e convenzionato con il predetto atto a mio rogito in data 10 dicembre 2010 n. 91053/28872 di rep., di seguito denominata, per brevità "Convenzione 2010". Detta richiesta di variante riguardava la funzione commerciale. L'istanza era firmata per adesione dalla Società INTERIM S.r.l., Proponente del comparto B, che non veniva peraltro toccato dalla proposta di variante;

b) La Convenzione 2010 stabiliva che le due parti private firmatarie assumessero nei confronti del Comune, a titolo individuale e senza vincolo di solidarietà, le sole obbligazioni concernenti, rispettivamente, la attuazione del PII per la porzione concernente il Comparto A Sannazzaro e il Comparto B Metastasio;

c) La Variante 2011 aveva ad oggetto unicamente la disciplina del Comparto A – Sannazzaro e le modalità di Adempimento, da parte di NAU S.p.A., degli obblighi previsti nella Convenzione 2010 in tema di Standard Qualitativo;

d) Il 'comparto A Sannazzaro' del PII prevedeva l'insediamento di funzioni terziario – commerciali, per medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato, per una SLP complessiva di metri quadri 14.920 (quattordicimilanovecentoventi). La variante 2011 scaturiva da un approfondimento della domanda di servizi commerciali nel contesto urbano (anche alla luce delle prospettive di riconversione e sviluppo del comparto commerciale) che aveva fatto emergere l'esigenza di una migliore organizzazione degli spazi commerciali e di una diversa loro destinazione, pur lasciando invariata la loro SLP complessiva di metri quadri 14.920 (quattordicimilanovecentoventi). Si prevedeva pertanto di realizzare una grande struttura di vendita, nella forma innovativa del centro commerciale di tipo urbano.

e) Il Sindaco del Comune di Brescia, valutata la proposta, dava avvio al procedimento di Accordo di Programma (ex art. 6 L.R. 2/2003 e art. 34 D. lgs. 267/2000), con istanza in data 2 agosto 2011, finalizzato a produrre gli effetti di variante al PII, che assumeva

rilevanza regionale (ex art. 92 c.4 L.R. 12/05) in quanto mancava a quella data la conformità urbanistica relativamente alla funzione commerciale;

f) La Regione Lombardia con D.G.R. 24 novembre 2011 n. IX/2538 aderiva all'Accordo di programma, pubblicato sul BURL del 28 novembre 2011 S.O. n. 48,

g) In data 21 dicembre 2011 si costituivano la Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate e la Segreteria Tecnica;

h) In data 17 gennaio 2012 si teneva la prima seduta della segreteria tecnica nella quale si conveniva che il Comune di Brescia, Autorità Procedente a norma di legge, avviasse il procedimento di verifica ambientale strategica (di seguito la "VAS") avvalendosi della Segreteria Tecnica;

i) Conseguentemente in data 6 marzo 2012 si teneva la Prima conferenza di valutazione VAS, cui seguivano l' 11 aprile 2012 la Seconda seduta della Segreteria Tecnica, il 7 maggio 2012 la Terza seduta della Segreteria Tecnica, il 14 maggio 2012 la Quarta seduta della Segreteria Tecnica, il 21 maggio 2012 - 23 maggio 2012 la Quinta seduta della Segreteria Tecnica.

j) Il 12 luglio 2012 si teneva la Seconda Conferenza di valutazione VAS.

k) Successivamente venivano pubblicati, nei modi di rito, la Proposta di variante urbanistica, di Rapporto Ambientale;

l) Proseguendo il procedimento, il 30 agosto 2012 veniva depositata la Relazione Istruttoria sulla VAS, cui seguiva in data 5 settembre 2012 il Parere Motivato sulla VAS e in data 12 settembre 2012 la Dichiarazione di Sintesi sulla VAS;

m) Nel mentre era in corso di svolgimento la procedura VAS con l'ausilio della Segreteria Tecnica, in data 3 maggio 2012 veniva espresso Parere Favorevole della Commissione Edilizia comunale, cui seguiva il 4 maggio 2012 la Conferenza di Settori/Servizi, e l' 8 maggio 2012 veniva espresso il Parere favorevole della Commissione Paesaggio;

n) In data 20 giugno 2012 NAU S.p.A. inoltrava alla Regione Lombardia l'istanza di verifica di esclusione VIA, cui faceva seguito in data 25 luglio 2012 la Prima Seduta per la verifica esclusione VIA;

o) Il 21 giugno 2012 NAU S.p.A. depositava istanza per Autorizzazione Commerciale;

p) Il 13 luglio 2012 il Comune di Brescia emetteva dichiarazione di Ammissibilità urbanistica della domanda di autorizzazione commerciale a seguito della quale si avviava il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. Il 25 luglio 2012 si teneva la Prima Conferenza di Servizi finalizzata al rilascio dell'autorizzazione commerciale; il 19 settembre 2012 seguiva la Seconda Conferenza di Servizi per autorizzazione commerciale e in data 19 novembre 2012 veniva rilasciata l'autorizzazione commerciale, cui seguiva in data 21 novembre 2012 prot. 103211/2012 il rilascio dell'autorizzazione unitaria per centro commerciale da parte del Comune di Brescia;

q) Il 26 settembre 2012 si teneva la Sesta seduta della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma;

r) Il Comune di Brescia concludeva il procedimento di VAS con Dichiarazione di Sintesi in data 10 settembre 2012 PG 76468;

s) Con decreto n. 10312 del 15 novembre 2012 la Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia decretava l'esclusione dalla procedura di VIA, con prescrizioni;

t) In data 28 novembre 2012 si teneva la Settima seduta della Segreteria Tecnica, nella quale - verificato che il PGT del Comune di Brescia era entrato in vigore in data 24 ottobre 2012 con la pubblicazione sul BURL n. 43 del medesimo giorno – si rilevava (i) la sopravvenuta mancanza dei presupposti (art. 92, commi 4 e 5, L.R. n. 12/2005) per

qualificare il PII di rilevanza regionale, essendo i contenuti di variante recepiti dal PGT; (ii) che la procedura sarebbe proseguita nelle modalità previste dalla L.R. n. 12/2005 per i PII su scala comunale, facendo, contestualmente, salvi tutti gli atti perfezionatisi sino a quel momento (VAS, procedura di esclusione VIA, autorizzazione commerciale, quest'ultima come dichiarato e precisato in sede della relativa conferenza di servizi svoltasi il 19 novembre 2012), essendo previsti dalla legge per entrambi i procedimenti;

u) In data 3 dicembre 2012 NAU S.p.A. presentava il progetto definitivo finalizzato al titolo edilizio per i nuovi uffici del Comune di Brescia con istanza prot. n°108324/2012;

v) La Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate all'accordo di Programma, svoltasi in data 10 dicembre 2012, richiamati gli esiti della Settima Segreteria tecnica confermava che la procedura poteva proseguire su scala comunale, sussistendone tutti gli elementi ed i requisiti di legge. La Conferenza dei Rappresentanti disponeva, pertanto che la procedura di Accordo di Programma di rilevanza regionale veniva interrotta proseguendo in ambito comunale;

w) Conseguentemente la Giunta Comunale con delibera n. 77/14101 P.G. in data 11 febbraio 2013 procedeva ad adottare la Variante 2011 del comparto A del PII Sannazzaro (di seguito anche la Variante 2011), che veniva depositata e pubblicata in data 14 febbraio 2013 al fine della presentazione delle osservazioni;

x) Con la citata delibera di Giunta Comunale n. 155/30536 P.G. del 25 marzo 2013 la Variante 2011 veniva definitivamente approvata, unitamente allo schema di convenzione anch'esso variato rispetto alla Convenzione 2010;

y) Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 /100192 P.G. del 11 ottobre 2013, veniva approvata la variante al PGT vigente, che modifica, tra l'altro, l'art. 71 NTA relativo alla disciplina delle destinazioni commerciali;

z) Con successiva delibera in data 30 dicembre 2013 n. 697 e n. 136498 P.G., la Giunta Comunale ha approvato ulteriori modifiche al testo dello schema di convenzione di cui alla Variante 2011 approvato in data 25 marzo 2013;

4) che con convenzione stipulata in data 24/03/2014 (per brevità chiamata Convenzione Variante 2011) n° rep. 97837 Notaio Calini sono state definite, fra le altre, le intese relative alla funzione commerciale, prevedendo la realizzazione di un centro commerciale, comprensivo di grandi strutture di vendita, per una superficie di 14.920 mq;

5) che in data 24/03/2014 veniva firmata tra il Comune di Brescia e la NAU S.p.a. una SCRITTURA PRIVATA (num. Rep. 22526, P.G. 136498/2013) con la quale le parti concordavano di regolare i reciproci rapporti mediante il superamento di alcune previsioni del PII e delle relative convenzioni sottoscritte (Convenzione 2009, Convenzione 2010, Convenzione Variante 2011);

6) Visto il Decreto emesso dalla Regione Lombardia , Direzione generale territorio ed urbanistica, di esclusione VIA n 10312 del 15.11.2012, nostro PG 5.12.2012 n.103537

7) visto il parere della Provincia espresso ai sensi dell'art. 93, comma 8, della L.R. 12/05 e s.m.i di compatibilità con il PTCP, con nota in data 02.04.2015 PG 43144

CONSIDERATO CHE

In data 24.09.2014, NAU , come da impegno preso con la citata Scrittura privata del 24.03.2014, presentava al Comune di Brescia PG 109407, proposta di Variante al PII, modificato da ultimo con convenzione in data 24.03.2014,

che tale proposta di variante si configura come variante in riduzione con l'eliminazione della previsione della struttura da adibire a Sede Comunale e il mantenimento della Grande Struttura di Vendita ;

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PERIMETRO PII ED AMBITO D'INTERVENTO

1.1 Il Perimetro della presente Variante al PII coincide con il perimetro del Comparto A del PII Sannazzaro di cui alla Convenzione 2009 e Convenzione 2010 e non con quello della Convenzione Variante marzo 2014.

1.2 L'ambito di applicazione della presente convenzione (per brevità Convenzione Variante dicembre 2014) coincide con il sedime precedentemente convenzionato (mq 107.786), al netto dell'area di 776 (settecentosettantasei) metri quadri originariamente ricompresa nella Convenzione Variante marzo 2014.

1.3 Per l'individuazione catastale delle aree interessate dalle predette previsioni si fa riferimento alla tavola "Planimetria catastale con identificazione di ambiti" in scala 1:2.000, denominata "allegato", che si allega alla lettera ...) al presente atto.

ART. 2 – MODIFICHE DELLA CONVENZIONE VARIANTE MARZO 2014 QUANTO AL COMPARTO A

2.1 Le parti convengono che la funzione commerciale prevista nella Convenzione Variante marzo 2014 verrà confermata in un centro commerciale, comprensivo di Grande Struttura di Vendita, medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato, per una SLP complessiva pari a metri quadri 14.920 (quattordicimilanovecentoventi).

ART. 3 - OGGETTO DELLA VARIANTE

3.1 Gli impegni disciplinati dalla presente convenzione, fanno riferimento all'estratto catastale costituente la tavola "Identificazione dell'ambito", nell' "allegato" come sopra allegato alla presente convenzione.

3.2 Sono complessivamente attribuite le seguenti destinazioni funzionali nei limiti massimi di SLP di seguito precisata (mq. 88.610):

Comparto A:

- | | |
|--|----------------|
| - Destinazione residenziale libera | SLP 39.187 mq. |
| - Destinazione a terziario direzionale | SLP 14.503 mq. |
| - Destinazione commerciale per grandi strutture di vendita | SLP 14.920 mq. |

Destinazione residenziale convenzionata

SLP 20.000 mq

Comparto B:

- Nessuna modifica rispetto alle Convenzioni già sottoscritte.

3.4 Al momento la società NAU S.p.A non ha individuato nel comparto tutte le volumetrie attribuite dallo strumento urbanistico e dalle intese di cui alla scrittura privata, citata in premessa, e pari a 88.610 mq., avendo collocato sul sito 69.420 mq.

La società Nau, con la sottoscrizione della presente convenzione, rinuncia, a 14.190 mq di slp

I residui ~~19.190~~ **5.000** mq di slp attribuiti a NAU e non ubicati ~~(nello specifico sono stati stralciati 10.000 mq di SLP a destinazione residenziale libera e 9.190 mq a destinazione direzionale)~~ rimangono nel diritto di NAU per la intera durata della presente convenzione **con ampia facoltà di Nau di individuarli quali slp a destinazione residenziale libera o direzionale .**

Come previsto nell'accordo privato sottoscritto il 24/03/2014 tra NAU S.p.A e il Comune di Brescia al punto 2g), tali diritti edificatori residui potranno essere trasferiti in altri ambiti secondo le previsioni dello strumento urbanistico che sarà vigente al momento del trasferimento.

Al momento ~~del di tale~~ trasferimento NAU SpA si impegna, in misura proporzionale al diritto edificatorio esercitato ~~all'esterno del comparto~~, ad eseguire opere di urbanizzazione per un importo minimo **pari agli oneri tabellari** ~~(fatti salvi gli oneri di urbanizzazione all'epoca vigenti) corrispondente agli impegni presi con la citata scrittura privata e non attuati in forza della presente convenzione~~, nonché a reperire le aree a standard in base alle norme che saranno all'epoca vigenti;

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

A parziale modifica e/o integrazione dell'art. 17 della Convenzione originaria, le parti convengono quanto segue:

4.1 NAU S.p.A. cede a titolo di standard al Comune, senza alcun corrispettivo, le seguenti aree individuate con i mappali n. 73p, 228p, 241p del Foglio 164 NCT e con i mappali n. 129p, 133p e 235p del Foglio 165 NCT della superficie di mq. 12.040 evidenziate con il colore fucsia nell'Allegato L;

4.2 Il Comune cede analogamente senza alcun corrispettivo a NAU S.p.a. le seguenti aree individuate con i mappali 73p, 236p, 237p, 239p, 240, 246p, 247p, 251p, 254p, 256p del Foglio 164 e con i mappali n. 129p, 133p, 224p, 235p, 309p, 311p del Foglio 165 NCT: della superficie di mq. 23.450 evidenziate con colore arancio nell'Allegato L;

4.3 Restano in capo a NAU S.p.A. e al Comune tutte le aree già cedute con la convenzione originaria e non oggetto dei trasferimenti con la presente convenzione.

Tali aree sono rispettivamente individuate con colore verde (aree di proprietà di NAU S.p.A. per un totale di metri quadri 42.304 e colore giallo (aree di proprietà del Comune per un totale di metri quadri 28.840) nel predetto Allegato L.

4.4 NAU SpA si impegna ad asservire ad uso pubblico

a) l'area di mq 7.827 da adibire a parcheggio a raso indicata con colore rosso sulla planimetria Allegato B catastalmente individuata con i mappali n. 73p, 247p, 251p, 54p, 46p del Foglio n. 164 NCT;

b) l'area di 11.533 da adibire a parcheggio in struttura indicato con colore nella planimetria allegata.....catastalmente individuata con i mappali.....;

Gli asservimenti dovranno avvenire prima dell'attivazione del Centro Commerciale.

Come conseguenza delle cessioni e asservimenti previste ai punti 4.1, 4.2 , 4.3, 4.4 e della conferma delle precedenti cessioni l'ambito interessato dal PII è di complessivi mq. 107.786 individuati come segue:

.aree private 57.966 mq.

.aree private asservite ad uso pubblico 7.827 mq.

.aree di proprietà comunale 40.840 mq.

.aree demaniali 1.152 mq.

4.5. Il Proponente o suoi aventi causa manterranno il possesso delle aree di cui al precedente comma 4.1 e di quelle già cedute, al fine di realizzare le opere previste dalla presente Variante al PII – Comparto A, per le parti non modificate dal presente atto, sino alla consegna e presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 (tre) mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno al Proponente.

4.6. Il Proponente o suoi aventi causa provvederanno a propria cura e spese, secondo le indicazioni concordate con il Comune, alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cui sopra, prima della presa in carico, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4.7. Entrambe le parti si obbligano a intervenire a uno o più atti notarili finalizzati alla esatta individuazione e identificazione catastale di tutte le aree di cui sopra, sia di quelle cedute al Comune che di quelle trasferite a NAU S.p.A.

Detto/i atto/i verrà/verranno perfezionato/i prima della presa in carico, da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza, a richiesta della parte più diligente, entro e non oltre i tre mesi decorrenti dalla intervenuta emissione del certificato di collaudo; in ogni caso il Proponente si intenderà manlevato da ogni responsabilità civile e penale una volta decorsi tre mesi dalla intervenuta emissione del predetto certificato di collaudo o dalla presa in consegna delle aree se successiva.

4.8. Tutte 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. Con specifico riferimento alle pregresse iscrizioni ipotecarie in data 12 marzo 2007 ai nn. 14374/3027-8-9, NAU S.p.A. garantisce che tutte le aree indicate al comma 4.1, o in ogni caso tutte quelle da cedere al Comune dovranno essere libere prima della presa in carico, da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4.9 Le parti convengono che viene contestualmente estinta la servitù di uso pubblico gravante in conseguenza alla convenzione marzo 2014. Le parti danno altresì atto che in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche planimetriche, con conseguente adeguamento della identificazione catastale.

ART. 5 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PARCHEGGI IN STRUTTURA

I parcheggi sia in struttura che a raso, aperti al pubblico, che verranno realizzati unitamente alla GSV (grande struttura di vendita) e composti dalla quota di parcheggio a raso a standard di mq. 7827 asserviti ad uso pubblico e dalla quota di parcheggi in struttura a standard aperti al pubblico di mq. 11.533 asserviti a uso pubblico e identificati con colore..... nell'allegato..... ed indicati nel presente atto come “parcheggi”, sono dimensionati in base alle necessità degli insediamenti commerciali.

Il Proponente o suoi aventi causa potrà concordare con il Comune, un regolamento per la sosta dei veicoli teso a disincentivare la “sosta lunga”.

Tale regolamento disciplinerà la sosta dei veicoli sulla base dei seguenti criteri generali di gestione:

- Orari di apertura:

Il servizio dovrà essere garantito nei giorni feriali e nei giorni festivi in cui il Centro Commerciale rimarrà aperto al pubblico.

L'orario di apertura dei parcheggi in tempo ordinario è il seguente:

- da lunedì a sabato da mezza ora prima dell'orario di apertura a mezz'ora dopo dell'orario di chiusura della GSV;
- domenica e festivi sono possibili due alternative:
 - a) nel caso di apertura del centro commerciale l'orario di apertura sarà da mezz'ora prima dell'apertura del centro commerciale a mezz'ora dopo la sua chiusura.
 - b) Nel caso di non apertura del centro commerciale, il parcheggio rimarrà chiuso.

In occasione di particolari eventi o manifestazioni, il Comune potrà richiedere al Proponente l'utilizzo dei parcheggi anche in orari di chiusura delle attività commerciali/terziarie presenti, in concomitanza di puntuali e specifiche manifestazioni; tale utilizzo avverrà per un franco di 20 ore annuali senza oneri a carico dell'Amministrazione Comunale, mentre per periodi di apertura ulteriori rispetto a quanto sopra indicato eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale, questa corrisponderà al Proponente le relative spese di gestione.

Per motivi di sicurezza e di decoro, i parcheggi dovranno altresì essere chiusi e custoditi nelle ore e nei giorni di chiusura delle attività commerciali/terziarie.

- Spese di gestione:

Le spese di gestione dei “parcheggi” sono a carico del Proponente e/o suoi aventi causa.

- Segnaletica:

Agli accessi dell'area di parcheggio dovrà essere apposta idonea segnaletica di indicazione nel rispetto del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i. (Codice della Strada), riportante le modalità di fruizione del parcheggio, le tariffe e gli orari di possibile utilizzo. L'installazione e la manutenzione di detta segnaletica è a carico del Proponente e/o suoi aventi causa.

- Utilizzo degli spazi pubblicitari all'interno della struttura:

Il Comune di Brescia autorizza il Proponente e/o suoi aventi causa a gestire la pubblicità all'interno degli spazi affidati, in accordo con l'Ufficio Tributi del Comune, con totale

beneficio dei relativi proventi derivanti dall'uso di spazi pubblicitari all'interno dell'infrastruttura adibita a parcheggi.

- Manutenzione:

Le parti convengono che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi è a carico del Proponente e/o suoi aventi causa.

ART. 6 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

L'insediamento commerciale è dotato di autorizzazione ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs 114/98 per una superficie di vendita pari a mq. 11.600 rilasciata dal Comune di Brescia in data 21/11/2012 con n. 103211 a seguito di parere favorevole della Conferenza di Servizi espresso in data 19/11/2012.

Il Comune di Brescia ha rinnovato in data 10 novembre 2014 la autorizzazione originale prot. 103211 rilasciata il 21 novembre 2012 concedendo proroga all'attivazione della attività per grande struttura di vendita-centro commerciale dal 22.11.2014 al 21.11.2016. Per il principio della correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciale contenuto nella normativa regionale, l'efficacia dell'autorizzazione è legata alla scadenza degli atti convenzionali ed autorizzativi della procedura urbanistico-edilizia, in conformità alle procedure della l.r. 6/2010, articoli 7 e 14bis, comma 4.

ART. 7 - ASSOLVIMENTO DELL'OBLIGO DI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD

7.1. Come attestato **dalla tavola** _____ allegata, lo standard complessivo richiesto e da reperire per gli interventi previsti nell'ambito del comparto A - Sannazzaro è quantificato in totali 74.090 metri quadri, così suddivisi:

- 23.850 mq. per la funzione residenziale libera;
- 15.900 mq. per la funzione residenziale convenzionata;
- 29.840 mq. per la funzione terziario-commerciale;
- 4.500 mq. per la funzione direzionale;

7.2. Le parti si danno reciprocamente atto che, all'attualità, mq. 13.407 , corrispondenti alla quota parte di standard specificamente deputato al soddisfacimento del fabbisogno indotto dalla realizzazione di tutta la s.l.p. prevista dalla presente Variante non sono stati fisicamente localizzati nelle aree oggetto di trasformazione.

Il reperimento della predetta quota di standard dovrà avvenire prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici all'interno dei sub comparti 2, 3 e 4 come indicati nell'allegato D - e secondo le seguenti modalità:

- a) prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo al sub comparto 2 dovrà essere reperita una quantità minima di standard pari a 5000 mq;
- b) prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo al sub comparto 3 dovrà essere reperita una quantità minima di standard pari a 4000 mq;
- c) prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo al sub comparto 4 dovrà essere reperita una quantità minima di standard pari a 4.407 mq;

Il Proponente si impegna all'atto della richiesta del primo permesso di costruire

relativo ai sedimi dei lotti di edilizia di cui sopra (libera, direzionale, convenzionata) a fornire gli elementi progettuali di individuazione della globalità degli standard (13.407 mq) al momento non localizzati.

Il reperimento di suddetti standard potrà anche avvenire secondo le seguenti modalità:

- a) - all'atto di rilascio dei relativi titoli edilizi, sarà consentita la monetizzazione in tutto o in parte dello standard dovuto in base ad un importo per un valore unitario di € 190,00 (centonovanta) al mq. Detto importo sarà rivalutato in base all'indice ISTAT.
- b) - detto standard potrà essere reperito in tutto o in parte destinando a tale scopo qualsiasi superficie a ciò ritenuta idonea dal Comune purchè compresa nell'ambito del perimetro del comparto A Sannazzaro.

7.3. Le parti potranno definire in comune accordo parziali modifiche della localizzazione dello standard reperito sulla base della previsione di cui alla tavola allegato B, senza necessità di variare la presente convenzione, purché tale modifica non diminuisca il quantitativo di standard previsto in cessione e non si configuri una variante al Piano ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R.12/05.

ART. 8 - OBBLIGO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

8.1 Il Proponente o suoi aventi causa s'impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al presente punto.

Il valore complessivo delle opere di cui al presente punto ad oggi è stimato in Euro 2.228.462,00 (duemilioni duecentoventottomila quattrocentosessantadue) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili di Brescia vigente all'epoca di stipula della presente convenzione cui si applicherà uno sconto del 15% (quindici per cento). Tali opere sono evidenziate con appositi lettera/ numero e colore giallo sulla allegata planimetria generale **Tavola. ...** :

B1	Rotatoria via Dalmazia - via San Giovanni Bosco
B2	Controstrada e pista ciclabile, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
B4	Strada interna - via ad est da definirsi (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
B4A	Strada interna (prolungamento nord B4) - via ad est da definirsi (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
B5	Rotatoria via San Giovanni Bosco
B6	Strada interna - via San Giovanni Bosco (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
B7	Strada interna - via San Giovanni Bosco (marciapiedi, parcheggi a raso, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici comunali, ad eccezione della voce B4A della quale è disponibile il progetto preliminare.

I progetti esecutivi dovranno essere redatti, verificati e validati secondo il D.lgs 163/06 e il

DPR 207\10, per quanto applicabile e dovranno essere presentati:

- entro tre mesi dalla firma della convenzione, per quanto riguarda le opere B1 e B2;
- prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui ai sub comparti 2 e 4 per quanto riguarda le opere B5 e B6,;
- prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui al sub comparto 3 per quanto riguarda le opere B4, B4A e B7.

I relativi costi sono a carico del Proponente.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il DPR 207\10, per quanto applicabile, e **redatto in ossequio a quanto indicato nel parere espresso dalla Provincia ai sensi dell'art. 93, comma 8, della L.R. 12/05 e s.m.i di compatibilità con il PTCP, con nota in data 02.04.2015 PG 43144**, dovrà essere successivamente validato dal Responsabile del procedimento interno al Proponente. I relativi costi sono a carico del Proponente.

L'illuminazione pubblica sarà realizzata da A2A S.p.a. a spese del Proponente e dedotta a scomputo.

8.3. Progetto, lavori, collaudo

Le opere di urbanizzazione primaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del d.l. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214/2011, sono a carico del Proponente e suoi aventi causa, e non trova applicazione il d.lgs. n. 163/2006.

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

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

I costi relativi alla verifica e validazione dei progetti esecutivi sono a carico del Proponente.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

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.

Il collaudo, inteso come accertamento della conformità delle opere realizzate agli obblighi convenzionali, estraneo alla disciplina di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163/2006, in corso d'opera e finale, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico del Proponente.

L'affidamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo potrà avvenire anche mediante appalti separati, in applicazione dell'art. 13, comma 2, lettera a), della legge n. 180/2011.

8.4. Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente e suoi aventi causa.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche, 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.

I costi della direzione lavori e del collaudo sono comunque a carico del Proponente e suoi

aventi causa.

Sono pure a carico del Proponente e suoi aventi causa gli oneri per il picchettamento delle aree ed il relativo frazionamento.

8.5 Scadenze

Si rinvia al successivo art. 12.

8.6 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, come sopra individuato, verrà applicata una penale pari a 0,25‰ (zero virgola venticinque per mille) dell'importo complessivo delle opere per ciascun subcomparto.

8.5 Regime delle opere

Le aree del Proponente, interessate alle opere di cui al presente punto, risultano in parte già di proprietà comunale ed in parte verranno cedute al Comune di Brescia e/o asservite ad uso pubblico secondo le modalità di cui al precedente art. 4 "cessione aree e costituzione di servitù di uso pubblico".

Con la presa in carico delle opere realizzate su aree da cedere, secondo le previsioni del precedente art. 4, verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Proponente e suoi aventi causa sono responsabili 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 (tre) mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo, come da precedente articolo 4 "Cessione aree e costituzione di servitù di uso pubblico".

8.8 Ambito di applicazione del presente articolo

Il presente articolo sostituisce l'art 2.1 dell'Appendice A della Convenzione originaria del 2010.

8.9 Opere di competenza non comunale

Per le Opere di competenza non comunale si rinvia all'art.2, comma 2, dell'Appendice A della Convenzione originaria.

ART. 9 - OBBLIGO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

9.1 La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere per un valore complessivo ad oggi stimato in Euro 2.562.705,00 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% (quindici per cento), evidenziate con apposito numero e colore azzurro sulla allegata planimetria generale Tav. A scala 1:2.000.

A1	Spostamento fiume grande ed oneri associati - I Stralcio (già eseguito)
A2	Spostamento fiume grande ed oneri associati - II Stralcio (scomputo 50%)
A3	Realizzazione parco (I Fase)

A4	Realizzazione attrezzature sportive (calcio 1, volley, basket)
A5	Realizzazione attrezzature sportive (calcio 2)
B3	Pista ciclabile a sud, comprese relative reti (illuminazione, fognatura bianca)
A3A	Realizzazione Parco (II Fase)

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici comunali, ad eccezione delle voci A3, A4, A5 delle quali è disponibile il progetto preliminare.

9.2.

I progetti esecutivi delle opere, redatti secondo il D.lgs 163/06 e il DPR 207\10, per quanto applicabili, **e redatti in ossequio a quanto indicato nel parere espresso dalla Provincia ai sensi dell'art. 93, comma 8, della L.R. 12/05 e s.m.i di compatibilità con il PTCP, con nota in data 02.04.2015 PG 43144**, relativi alle opere previste nella fase 1 dovranno essere presentati entro tre mesi dalla stipula della convenzione per quanto riguarda le opere A2, A3, A4, prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui al sub comparto 3 per quanto riguarda le opere A3A e B3, e prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui al sub comparto 4 per quanto riguarda le opere A5.

9.3 Progetto, lavori, collaudo

Le opere di urbanizzazione secondaria sono affidate in conformità all'art 122 del Decreto Legislativo 163/06 e s.m.i., nel rispetto della soglia europea per gli appalti pubblici.

L'affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo potrà avvenire anche mediante appalti separati, in applicazione dell'art. 13, comma 2, lettera a), della legge n. 180/2011.

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

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

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

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori.

I lavori saranno assunti da idonea impresa selezionata da NAU S.p.a., con le modalità di cui alla citata normativa. NAU S.p.a. dovrà comunicare al Comune il nome dell'impresa affidataria (o delle imprese affidatarie) e 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 redatta a corpo 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.

Il collaudo, inteso come accertamento della conformità delle opere realizzate agli obblighi convenzionali, estraneo alla disciplina di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163/2006, in corso d'opera e finale, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico del Proponente.

L'affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo potrà avvenire anche mediante appalti separati, in applicazione dell'art. 13, comma 2, lettera a), della legge n. 180/2011.

In ogni caso il collaudo sarà approvato dal Comune entro 3 (tre) mesi dalla loro conclusione; in assenza di accertamento di conformità o di approvazione entro il termine indicato, l'accertamento di conformità si intende assolto e il collaudo si intende approvato tacitamente a tutti gli effetti.

9.4 Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche 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. Le opere di cui al punto A2 saranno scomputate per un importo corrispondente al 50% del loro costo.

Dopo la approvazione dei progetti esecutivi non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, etc.) salvo casi di forza maggiore.

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono comunque a carico del Proponente.

9.5 Scadenze

Si rinvia al successivo art. 12.

9.6 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, come sopra individuato, verrà applicata una penale pari a 0,25‰ (zero virgola venticinque per mille) dell'importo complessivo delle opere per ciascun subcomparto.

9.7 Regime delle opere

Con la presa in carico delle opere realizzate su aree da cedersi secondo le previsioni del precedente art. 4, verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, inclusa la gestione dei corsi d'acqua.

Il Proponente 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 (tre) mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo, come definito nel precedente art. 4.

9.8. Il presente articolo sostituisce integralmente l'art. 3 dell'Appendice A della Convenzione originaria.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE EXTRA COMPARTO E STANDARD DI QUALITA'

10.1 La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere per un valore complessivo ad oggi stimato in Euro 2.356.341,00 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% (quindici per cento), evidenziate con apposito numero e colore azzurro sulla allegata planimetria generale **Tav. _____ scala 1:2.000.**

C5	Rotatoria Via Salgari - Via Corsica
C6	Tratto Via Corsica da Via Salgari a Via San Giovanni Bosco
C7	Rotatoria Via San Giovanni Bosco Via Corsica

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici comunali

10.2.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 207/10, per quanto applicabile, **e redatto in ossequio a quanto indicato nel parere espresso dalla Provincia ai sensi dell'art. 93, comma 8, della L.R. 12/05 e s.m.i di compatibilità con il PTCP, con nota in data 02.04.2015 PG 43144**, dovrà essere presentato entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione per quanto riguarda le opere C5, C7 e C8, e prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici di cui ai sub comparti 2, 3 e 4 per quanto riguarda le opere C6, ed essere validato a cura del Proponente. I relativi costi sono a carico del Proponente e suoi aventi causa.

10.3 Progetto, lavori, collaudo

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono affidate in conformità all'art 122 del Decreto Legislativo 163/06 e s.m.i., nel rispetto della soglia europea per gli appalti pubblici.

L'affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo potrà avvenire anche mediante appalti separati, in applicazione dell'art. 13, comma 2, lettera a), della legge n. 180/2011.

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

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

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

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

I lavori saranno assunti da idonea impresa selezionata da NAU S.p.a., con le modalità di cui alla citata normativa. NAU S.p.a. dovrà comunicare al Comune il nome dell'impresa affidataria (o delle imprese affidatarie) e 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 redatta a corpo 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 dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, inteso come adempimento delle previsioni di cui all'articolo 141 del decreto legislativo. n. 163/2006, nei limiti dei rapporti contrattuali tra NAU e l'esecutore, ai sensi dell'articolo 32, comma 2, secondo periodo, del predetto decreto legislativo, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico del Proponente.

L'accertamento della conformità delle opere realizzate agli obblighi convenzionali, sarà eseguito dai competenti organi tecnici del Comune oppure affidato ad un tecnico abilitato indicato dal Comune con oneri a carico del Proponente. In ogni caso il collaudo e l'accertamento di conformità saranno approvati dal Comune entro 3 (tre) mesi dalla loro conclusione; in assenza di accertamento di conformità o di approvazione entro il termine

indicato, l'accertamento di conformità si intende assolto e il collaudo si intende approvato tacitamente a tutti gli effetti.

10.4 Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche 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 fino all'ammontare degli stessi in base alle tariffe vigenti all'epoca della stipula della presente convenzione: la parte di costo delle suddette opere eccedente a tale importo viene corrisposto da NAU quale standard di qualità.

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono comunque a carico del Proponente.

- Criterio di adeguamento

A chiarimento di quanto più sopra pattuito le parti si danno reciprocamente atto che il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi relative ai Sub comparti 2 - 3 - 4 sarà aggiornato, al momento della effettiva approvazione del progetto esecutivo, con riguardo al prezzario delle opere edili vigente al momento della approvazione del progetto esecutivo stesso.

10.5 Scadenze

Si rinvia al successivo art. 12.

10.6 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, come sopra individuato, verrà applicata una penale pari a 0,25‰ (zero virgola venticinque per mille) dell'importo complessivo delle opere per ciascun subcomparto.

10.7 Regime delle opere

Con la presa in carico delle opere realizzate su aree da cedere secondo le previsioni del precedente art. 4, verrà trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, inclusa la gestione dei corsi d'acqua.

Il Proponente 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 (tre) mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo, come definito nel precedente art. 4.

10.8. Il presente articolo sostituisce integralmente il Titolo IV articoli da 11 a 18 della Convenzione originaria.

Art. 11 - ULTERIORI OPERE SENZA DIRITTO A SCOMPUTO

11.1 Si rinvia all'art. 4 dell'Appendice A della Convenzione originaria del 2010.

11.2 Ulteriori progettazioni consegnate dal Proponente

Il Proponente ha consegnato agli atti del comune i progetti definitivi degli interventi di seguito elencati:

C1	Tratto Via Dalmazia da Via San Giovanni Bosco a Via Zara
C2	Rotatoria Via Dalmazia Via Zara
C3	Via Dalmazia da Via Zara fino a sottopasso FS
C4	Piazza San Giovanni Bosco
C9	Rotatoria Via Corsica - Via Zara - Via Sardegna
C10	Via Corsica da Via Sardegna fino a sottopasso FS

Per detti interventi, nessun obbligo è posto in capo al Proponente oltre la consegna dei progetti effettuata; qualora il Proponente dovesse esercitare i diritti edificatori di cui al precedente art. 3.4, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di tali opere secondo le modalità indicate nel predetto articolo.

ART. 12 - CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

Data la dimensione complessiva dell'intervento, il piano attuativo sarà attuato per fasi interessanti distinti ambiti denominati "subcomparti" così come individuati nell'allegato D), alla presente convenzione; ciascun subcomparto sarà comprensivo di edificazioni private e opere di urbanizzazione di competenza.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra, ripartite per i vari subcomparti, dovranno essere realizzate preventivamente o comunque contemporaneamente agli interventi edilizi compresi nel medesimo subcomparto, secondo il seguente cronoprogramma:

fase 1: opere di urbanizzazione interne ed esterne al sito indicate con le lettere B1, B2, A1, A2, A3, A4, C5, C7 e C8 nei precedenti art. 8, 9 e 10: inizio opere entro 1 (un) anno dalla stipula della presente convenzione. L'ultimazione delle suddette opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 24 mesi dalla stipula della presente convenzione e in ogni caso prima del rilascio dell'agibilità e dell'attivazione del centro commerciale (edificio 15 (GSV)): in riferimento a quest'ultima fattispecie l'impegno si intenderà assolto al verificarsi, per ogni singola opera di urbanizzazione prevista, della disponibilità del verbale di fine lavori rilasciata da parte della direzione lavori o, in mancanza di tale verbale, di evidenza documentale attestante la impossibilità di esecuzione e conclusione delle opere per fatti non direttamente imputabili al Proponente o suoi aventi causa.

fase 2: opere di urbanizzazione indicate con le lettere B5, B6, A3A e C6 nei precedenti articoli 8, 9 e 10: inizio opere entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione ed in ogni caso prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai sub comparti 2 e 4 relativamente alle opere B5 e B6 e prima del rilascio dei permessi di costruire relativi al sub comparto 3 relativamente alle opere A3A e C6, termine dei lavori entro i 18 mesi successivi ;

fase 3: opere di urbanizzazione indicate con le lettere B3, B4, B4A, B7, A5 nei precedenti articoli 8, 9 e 10: inizio opere entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione ed in ogni caso prima del rilascio dei permessi di costruire relativi al sub comparto 3, termine dei lavori entro i 18 mesi successivi ;

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi con provvedimento

del responsabile del procedimento.

Per gli edifici privati non è imposto a NAU S.p.a. alcun termine per l'inizio e/o il termine dei lavori.

Il presente articolo sostituisce ogni diversa pattuizione contenuta in tema di scadenze nelle convenzioni precedenti.

ART. 13 - MODIFICHE AGLI IMPEGNI RELATIVI ALLO STANDARD QUALITATIVO

Il titolo IV con gli artt. da 11 a 18 della Convenzione originaria è totalmente abrogato e sostituito dal precedente art. 10.

Art. 14 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà verserà una somma quale rimborso spese a favore del Comune, pari all'1% (uno per cento) dell'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione ai sensi della deliberazione della Giunta comunale del 12 gennaio 2005 n. 36/54280 P.G.

Tale somma verrà versata in più rate proporzionali alle opere di urbanizzazione da attuare.

Il momento di pagamento di ogni rata sarà coincidente col verbale di inizio lavori di ogni opere di urbanizzazione precedentemente approvata.

Art. 15 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Viene individuata una quota di edilizia residenziale corrispondente a 20.000,00 mq. di slp, da destinare alla vendita/all'affitto a prezzi convenzionati secondo i criteri generali stabiliti dal Comune e regolata in base ad un successivo atto integrativo che dovrà prevedere gli elementi di cui agli artt. 17 e 18 del DPR 380/01. In tale sede verrà quantificata la superficie complessiva, distinta per unità immobiliari e per tipologia di vendita, destinata al convenzionamento ed individuata sull'allegata tavola D all'interno del sub comparto 2.

La Proprietà si impegna a richiedere il permesso di costruire e a stipulare atti integrativi di cui sopra (propedeutici al rilascio dello stesso permesso di costruire), relativamente ad almeno 10.000,00 mq. di slp entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione; analogamente si impegna a richiedere i permessi di costruire e a stipulare gli atti integrativi di cui sopra di ulteriori 5.000,00 mq. di slp entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Qualora le superfici destinate ad edilizia convenzionata non venissero ultimate entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire sarà applicata una penale pari a € 0,18 per ogni giorno di ritardo e per mq. di SLP degli alloggi che a tale data risultassero privi dell'abitabilità.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà del Proponente.

Art 16 - CONTRIBUTI DEI TITOLI ABILITATIVI

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 titoli abilitativi salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli.

Art. 17- PROGETTI EDILIZI

Le domande di permesso di costruire o dei titoli edilizi previsti dovranno essere presentate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del presente piano attuativo.

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

In considerazione della particolare complessità e dimensioni dell'intervento, la Proprietà si impegna a presentare, per i singoli subcomparti 1 (edilizia libera), 2 (edilizia convenzionata), 3 (direzionale), di cui alla tavola Allegato D, prima dell'ottenimento dei relativi atti abilitativi di ciascuna unità omogenea, un progetto planivolumetrico di dettaglio.

Tali progetti saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile del procedimento.

ART. 18 - GARANZIE

18.1 A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard di qualità descritte ai precedenti artt. 8 , 9 e 10 , il Proponente si impegna a prestare garanzia mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge), secondo le seguenti modalità:

Euro 4.590.200,00 a garanzia delle opere di urbanizzazione di cui alla fase 1 come descritto al precedente art. 12 saranno presentate entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione ed in ogni caso precedentemente al rilascio del permesso di costruire relativo al Centro commerciale

Euro 1.462.670 a garanzia delle opere B5, B6 A3A e C6, entro tre anni e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti ai sub comparti 2 e 4;

Euro 1.094.639 a garanzia delle opere, B3, B4, B4A, B7 e A5, entro cinque anni e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli edifici previsti al sub comparto 3;

Le garanzie potranno essere svincolate, proporzionalmente alle singole opere via via completate, a seguito dell'approvazione dei relativi atti di collaudo (anche parziali in funzione dell'ultimazione dei singoli subcomparti).

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

A garanzia della realizzazione della residenza convenzionata il Comune non concederà titoli edilizi relativi all'edilizia residenziale libera o direzionale (sub comparti 3 e 4) successivi ai primi 15.000 mq e sino a 25.000 mq (sui 34.500 previsti) sino all'evidenza

della conclusione dei lavori di almeno metà dell'edilizia convenzionata prevista (almeno 10.000 mq) analogamente il Comune non concederà i restanti titoli edilizi (da 25.000 mq. a 34.500 mq.) previsti relativi all'edilizia residenziale libera o direzionale sino all'evidenza della conclusione dei lavori di un ulteriore quarto (5000 mq.) di edilizia convenzionata.

Le eventuali garanzie relative ai 13.407 mq di standard non reperito e non monetizzato di cui al precedente art. 7, saranno regolate da appositi accordi da stipulare prima del rilascio dei permessi di costruire così come indicati dal precedente art. 7 e coerentemente con il crono programma relativo al reperimento degli standard ivi indicato.

18.3 Il presente articolo sostituisce l'art. 7bis e l'art. 9 dell'Appendice A della convenzione originaria.

ART. 19 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E AGGIORNAMENTO DEI TERMINI

19.2. Le parti danno atto che per effetto delle previsioni introdotte con la presente Variante si rende necessaria una estensione del termine di validità del PII e della convenzione che viene fissato a 10 anni dall'approvazione della presente variante.

ART. 20 - ALTRI OBBLIGHI E CLAUSOLE

20.1. Tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione Originaria, per quanto applicabili, e dalla presente Convenzione, si trasferiscono integralmente in capo ad eventuali successori e aventi causa, a qualsiasi titolo, anche particolare, del Proponente che stipula la presente convenzione.

20.2. Nell'intero comparto, in ottemperanza a quanto richiesto dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia la realizzazione delle opere deve essere subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi, diretti dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed eseguiti, ad onere dell'operatore o suoi aventi causa, da ditta specializzata in ricerche archeologiche.

20.3 Relativamente al vecchio alveo del canale denominato Fiume Grande si dà atto che il Comune ha rilasciato in data 23 novembre 2012 prot. 104822/12 attestazione di cessata funzionalità idraulica, di esclusione dal demanio idrico e di esclusione da interventi finanziati con danaro pubblico, confermata con dichiarazione dalla stessa Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, in data 13 dicembre 2012 Prot. N. 2012/23073.

Art. 21 - ALIENAZIONE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, se non confermati da Nau, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta, da parte degli acquirenti in sostituzione di Nau di una ugual garanzia fidejussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art. 18.

Nel caso, l'atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale

presentazione della fidejussione.

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 volumetria edificabile sulle aree cedute.

Art. 22 - TITOLI ABILITATIVI

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta del Proponente - gli inerenti titoli abilitativi, nel rispetto delle norme di PGT e di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti e secondo i vincoli di cui al precedente art. 12 .

Art. 23 - VARIANTI

23.1 E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

23.2 Con il provvedimento di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione verrà definito più precisamente sia il controvalore delle opere medesime, sulla base del computo metrico estimativo definitivo, sia l'esatta superficie delle aree da cedere al Comune, a seguito della prevista redazione dei tipi di frazionamenti a cura del Proponente.

Art 24 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) La Proprietà ha già eseguito tutti gli interventi di bonifica ambientale dell'area di cui al D.Lgs 152/06 conseguendo i relativi, previsti, certificati di collaudo da parte dell'Amministrazione Provinciale.

Su indicazione della Provincia, in sede di parere espresso ai sensi dell'art. 93, comma 8, della L.R. 12/05 e s.m.i di compatibilità con il PTCP, con nota in data 02.04.2015 PG 43144, si prevederà un supplemento di indagine ed eventuale successiva bonifica per le aree originariamente indagate con prevista destinazione terziaria che ora in base al nuovo progetto sono destinata alla residenza, da effettuare prima del rilascio dei permessi di costruire relativi alle aree interessate

Qualora siano previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 (trentamila) mc., la proprietà si impegna a produrre un calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato con l'indicazione delle quantità da commercializzare.

2) Nella fase transitoria sino all'avvio e alla realizzazione degli interventi edilizi previsti, NAU S.p.A. si impegna a garantire la completa e decorosa recinzione dei sedimi privati di sua proprietà e il loro mantenimento in condizioni decorose e non pregiudizievoli delle funzioni pubbliche adiacenti (parco, centro sportivo) **nonché a provvedere alla manutenzione delle aree di cui sopra mediante l'effettuazione di regolari sfalci del manto erboso.**

3) Le parti si impegnano, ognuno per la propria competenza, a ricercare nei prossimi mesi una soluzione progettuale che preveda il mantenimento dell'edificio denominato " le Casere". In tal seno NAU si impegna a non procedere alla

demolizione dello stesso per un periodo di 12 mesi a far data dalla stipula della presente convenzione.

In ragione di quanto sopra, le parti si impegnano, altresì e in base alla soluzione eventualmente individuata e condivisa e alle ricadute che tale soluzione dovesse determinare sul piano economico- finanziario, alla revisione degli impegni convenzionali

4) Si richiamano, al fine del loro rispetto, interamente le prescrizioni del Decreto emesso dalla Regione Lombardia , Direzione generale territorio ed urbanistica, di esclusione VIA n 10312 del 15.11.2012, nostro PG 5.12.2012 n.103537

Art. 25 - CONVENZIONE NAU S.p.A. – IMPIANTI PUBBLICITARI

25.1 Gli impianti di cantiere potranno essere utilizzati da NAU S.p.a. ai fini pubblicitari nell'osservanza del Piano generale degli Impianti e delle norme del Codice della Strada.

25.2 Per consentire il libero esercizio delle attività di cantiere, il Comune si impegna a non rinnovare le autorizzazioni relative a tali impianti pubblicitari, così come individuati nel progetto di riordino della pubblicità relativo a via Dalmazia, lato est.

NAU S.p.a. si impegna altresì a garantire, a richiesta dell'Amministrazione, la possibilità di ricollocamento di tali impianti lungo la medesima recinzione di cantiere, qualora i lavori interferiscano temporalmente con la naturale validità delle relative autorizzazioni.

L'impegno è limitato al termine di naturale scadenza dell'autorizzazione.

ART. 26– SPESE

26.1. Le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia – sono a carico del Proponente.

26.2. Saranno altresì a carico del Proponente le spese relative ai successivi atti di cessione delle aree e di costituzione di servitù di uso pubblico, ivi comprese le spese di frazionamento degli immobili cedendi.

ART. 27 - RELAZIONE CON LA CONVENZIONE ORIGINARIA

27.1. La presente convenzione modifica, integra e sostituisce gli articoli della convenzione originaria stipulata in data 10/12/2010 n. 91053/28872 rep. notaio Giovanni Battista Calini, come da previsioni sopra riportate.

Per quanto non espressamente sostituito o integrato dalla presente convenzione , valgono le disposizioni della convenzione originaria