

## GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 643

- 17.11.2015

P.G.n. 175278

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Approvazione progetto esecutivo e aggiornamento della Bozza modifica Convenzione urbanistica relativa ad area sita in via Chiusure di proprietà della Regalini Costruzioni S.p.A. (ex Cidneo).

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale in data 28.1.2005 n. 31/2291 P.G. e in data 6.6.2005 n. 112/22119 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato il piano attuativo relativo ad aree site in via Chiusure denominate "ex Cidneo" di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 20.7.2005 n. 771/30213 P.G. è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per € 1.426.983,60 comprensivo dell'importo stimato di € 784.000,00 relativo alle strutture per il servizio pubblico di quartiere;
- che in data 2.8.2005, con atto notaio Metelli n. 90653 di rep. e n. 37942 di racc., è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica relativa al piano attuativo denominato "ex Cidneo" di proprietà della Regalini Costruzione SpA;
- che in data 21.1.2009 con atto notaio Metelli n. 97468 di rep. e n. 41631 di racc. sono stati adempiuti gli obblighi previsti in convenzione relativamente alla cessione di aree e costituzione di servitù;
- che in applicazione della L.R. n. 33/2007 in data 17.9.2009 si è proceduto con la modifica alla convenzione originaria, formalizzata con atto notaio Iannasso n. 20330 di rep. e n. 24089 di racc. ed in tale variante si è proceduto a modificare parzialmente il regime delle aree e alcune prescrizioni di carattere edilizio;
- che in data 19.2.2010 n. 9985 P.G. la società Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato domanda intesa ad ot-

tenere l'approvazione della variante al piano attuativo in oggetto (Piano Norma PN06), ai sensi della L.R. 23/97 - art. 2 - comma 2 - lettera e), prevedendo un incremento della S.L.P. edificabile pari a mq. 400,00 (300 mq. commerciali e 100 mq. residenziali)

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 75/4291 P.G. dell'11.4.2012 è stata approvata la variante al piano attuativo ma la relativa convenzione urbanistica non è mai stata stipulata;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 308/38936 P.G. del 25.5.2012 è stato approvato il progetto esecutivo in variante delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per € 2.045.633,05 comprensivo dell'importo di € 1.473.002,85 relativo alle strutture per il servizio pubblico di quartiere;
- che con deliberazioni della Giunta comunale n. 431/94285 P.G. del 22.7.2014 e n. 540/117726 P.G. del 30.9.2014 è stata rispettivamente adottata e approvata la variante al piano attuativo;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 768 del 9.12.2014 è stata approvata la variante in corso d'opera al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano attuativo che consiste principalmente nella modifica dei progetti relativi al parcheggio di via Volturmo e alla piazza allungata al fine di adeguare i nuovi spazi aperti all'impianto progettuale del centro civico;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 827 del 30.12.2014 è stato approvato il progetto preliminare del nuovo Centro civico nell'ambito delle opere di urbanizzazione relative al Piano attuativo di area sita in via Chiusure di proprietà della Regalini Costruzioni SpA (ex Cidneo);

Dato atto:

- che Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato, in data 15.10.2015 n. 140412 P.G., il progetto esecutivo per la realizzazione del nuovo centro civico secondo lo studio di fattibilità agli atti;
- che l'importo scomputabile stimato per la realizzazione di tali opere risulta pari a € 1.208.259,55;

Visti:

- i contenuti e le informazioni di sintesi espresse nella relazione tecnica del 2.11.2015 a firma del Responsabi-

- le del Servizio Ufficio di piano e Convenzioni urbanistiche;
- il parere e valutazione presentato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia - Ufficio Prevenzione Incendi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 151/2011 in data 23.6.2015 prot. 12345;
  - la dichiarazione impegnativa del progettista in ordine al rispetto delle norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene a firma dell'ing. E. Fermi del 15.10.2015 P.G. n. 140412;
  - il cronoprogramma pervenuto e presente in atti inerente la realizzazione delle opere del Centro civico;

Ritenuto di procedere a un adeguamento della bozza di convenzione della variante al Piano attuativo approvata con deliberazione G.C. n. 540/117726 P.G. del 30.9.2014, in quanto il passare del tempo, richiede una revisione del cronoprogramma e dei relativi tempi di scadenza previsti nell'attuale convenzione nonché la presentazione dei progetti esecutivi, la realizzazione di altre opere di urbanizzazione, hanno comportato la necessità di una modifica parziale dei valori delle opere da effettuare e dei termini di scadenza;

Visto il nuovo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti e indiretti positivi sulla situazione economica finanziaria e sul patrimonio dell'Ente poiché è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo per € 1.208.259,55;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 5.11.2015 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 6.11.2015 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dovranno essere pubblicati ai sensi degli artt. 23 e 39 D.Lgs. 33/2013 sul sito web del Comune Sezione Amministrazione trasparente;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000, per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per i motivi di cui in premessa, il progetto esecutivo relativo al nuovo Centro civico nell'ambito delle opere di urbanizzazione relative al piano attuativo di aree site in via Chiusure denominate "ex Cidneo" di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- b) di dare atto che l'esecuzione delle opere inerenti al Centro civico andrà effettuata secondo il cronoprogramma in atti;
- c) di dare atto che l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380 del 6.6.2001 e dell'art. 33 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii;
- d) di definire che l'importo esatto a scomputo delle opere di urbanizzazione ammonta a complessivi € 1.208.259,55;
- e) di approvare la modifica dello schema di convenzione allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- f) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati dovranno essere pubblicati ai sensi degli artt. 23 e 39 D.Lgs. 33/2013 sul sito web del Comune Sezione Amministrazione trasparente
- g) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- h) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria generale.

mf\*

**COMUNE DI BRESCIA  
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL  
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 17.11.2015  
N. 643**

**BOZZA MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AD AREA DI VIA  
CHIUSURE DI PROPRIETÀ REGALINI COSTRUZIONI S.P.A.  
(EX CIDNEO)**

\* \* \* \* \*

**A parziale modifica della convenzione urbanistica del 02.08.2005 n. 90653/37942 e dell'atto del 21/01/2009 n. 97468/41631 notaio Metelli, dell'atto n. 20330/2065 del 17.09.2009 notaio Iannasso, riprendendo i contenuti dello schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 75/4291 P.G. del 11.04.2012 mai stipulato.**

## PREMESSO:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale in data 28.01.2005 n. 31/2291 P.G. e in data 06.06.2005 N. 112/22119 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo relativo ad aree site in via Chiusure denominate “ex Cidneo” di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 20/07/2005 n. 771/30213 P.G. è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per € 1.426.983,60 comprensivo dell’importo ammesso a scomputo stimato in € 784.000,00 relativo alle strutture per il servizio pubblico di quartiere (sede circoscrizione);
- che in data 02.08.2005, con atto notaio Metelli n. 90653 di Rep. e n. 37942 racc., è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al Piano Attuativo denominato “ex Cidneo” di proprietà della società Regalini Costruzioni S.p.A.,
- che nell’ambito della sopracitata Convenzione si prevedeva, tra l’altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo per un importo di € 1.426.983,60 comprensivo dell’importo ammesso a scomputo stimato in € 784.000,00 relativo alle strutture per un servizio pubblico di quartiere (1300 mq di slp);
- che in data 21.01.2009 con atto notaio Metelli n. 97468 di rep. e n. 41631 di racc. sono stati adempiuti gli obblighi previsti in convenzione relativamente alla cessione di aree e costituzione di servitù;
- che in applicazione della L.R. N. 33/2007 in data 17.09.2009 si è proceduto con la modifica alla convenzione originaria, formalizzata con atto notaio Iannasso n. 20330 di Rep. e n. 24089 di racc., atta a modificare parzialmente il regime delle aree e alcune prescrizioni di carattere edilizio;
- che in data 19.02.2010 n. 9985 P.G. la Società Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato domanda intesa ad ottenere l’approvazione della variante al Piano Attuativo in oggetto (Piano Norma PN06), ai sensi della L.R. 23/97 – art. 2 – comma 2 – lettera e), prevedendo un incremento della S.L.P. edificabile pari a mq. 400,00 (300 mq. commerciali e 100 mq. residenziali)
- che in quel contesto, a seguito della maggior definizione degli spazi necessari alla collettività (per cui da 1300 mq. previsti, si è passati a 1500 mq.) è stato stimato un maggior costo di realizzazione dell’edificio a Servizi Circoscrizionali che ora ammonta ad € 2.284.589,09. La realizzazione di tale opera è prevista in tre stralci, il primo stralcio a carico dei lottizzanti per un importo, al netto dello sconto pari a € 1.477.502,85 (il primo stralcio prevedeva che l’edificio fosse completato per la parte destinata alla sede della polizia locale, agli uffici circoscrizionali, all’anagrafe ed al centro sociale, mentre erano previ-

ste al rustico la sala polifunzionale e la biblioteca mentre il secondo ed il terzo stralcio, erano a carico dell'Amministrazione);

- che con deliberazione n. 75 del 11/04/2012 P.G. 04291 il Consiglio Comunale ha approvato la variante urbanistica ma la relativa convenzione non è mai stata stipulata;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 25/05/2012 P.G. 38936 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che in data 12.06.2014 n. 68899 P.G. la Regalini Costruzioni S.p.A. ha presentato richiesta intesa ad ottenere l'approvazione di una variante al Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 14, comma c) L.R. 12/2005 confermando l'incremento della S.L.P. edificabile residenziale pari a mq. 100,00 prevista dalla suddetta variante ma non l'incremento di mq 300 di slp a destinazione commerciale;
- che la società "Regalini Costruzioni S.p.A" ha presentato uno studio di fattibilità relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, relative all'edificio di Circo-scrizione, del predetto piano attuativo approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione in data 20 luglio 2005 n. 771/30213 P.G. ;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra società Regalini Costruzioni S.p.A., e il Comune di Brescia, a parziale modifica della convenzione urbanistica del 02/08/2005 n. 90653/37942 notaio Metelli, dell'atto del 21/01/2009 n. 97468/41631 notaio Metelli, dell'atto n. 20330/2065 del 17/09/2009 notaio Iannasso e ripresi i contenuti dello schema di convenzione approvato con deliberazione n. 75/4291 P.G. mai stipulato, si conviene e si stipula quanto segue:

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

Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 comma 8, 32 comma 1, lett. g) e 57 comma 6 del D.L.vo n.163/2006, come modificato da ultimo dal D.L.vo n.152/2008, nonché della Legge 24 marzo 2012 n.27 (conversione in legge del D.L. 24 gennaio 2012 n.1).

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

L'attività di verifica dei suddetti progetti esecutivi sarà effettuata da un tecnico abilitato nominato dal lottizzante.

La validazione dei suddetti progetti, 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 lottizzante.

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.

Si da atto che le disposizioni dell'art. 32, c.1 lettera g) e dell'art. 122, c. 8 del Codice degli appalti ai sensi dell'art. 253, c. 8 non si applicano alle opere di urbanizzazione secondarie in quanto l'obbligo di eseguire i lavori a scomputo degli oneri di urbanizzazione era già previsto dalla convenzione del 2005, precedente all'entrata in vigore del codice.

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

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico del Proponente.

## **2) - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

A seguito della approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria in variante e di una ulteriore riduzione delle opere afferenti la piazza allungata, il costo delle opere da realizzare a scomputo, rispetto alla convenzione originaria, ammonta ora a complessivi € 279.247,84 a fronte degli originari € 186.698,21.

### Scadenze

Le opere di cui all'articolo 1 – 1.1 numero 03 (piazza allungata) della convenzione originaria non ancora realizzate e ora stimate in € 125.829,62 (a fronte degli originari € 59.787,56) dovranno essere realizzate come da progetto esecutivo approvato con delibera di Giunta comunale n. 768 del 9.12.2014 e collaudate entro la data della sottoscrizione del presente atto.

### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

## **3) - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

A seguito dell'approvazione del progetto esecutivo in variante delle opere di urbanizzazione secondaria, avvenuta con delibera di Giunta comunale n. 768 del 9.12.2014, e di una ulteriore riduzione delle opere previste per la formazione del parcheggio su via Volturmo, il costo delle opere da realizzare a scomputo, rispetto alla convenzione originaria, ammonta a € 369.880,25 a fronte degli originari € 385.921,00 escluse le opere relative alla realizzazione della struttura per il servizio pubblico di quartiere, prevista al punto 10 dell'articolo 2 della convenzione originaria, per la quale si rimanda all'articolo successivo.

### Scadenze

Le opere di cui all'articolo 2 – 2.1 punto 5 (parcheggio via Volturmo) della convenzione originaria non ancora realizzate e ora stimate in € 566.455,13 a fronte degli originari € 90.738,64, hanno avuto inizio entro il 31.12.2014 e, in base al cronoprogramma allegato, dovranno avere termine entro il 31.12.2017.

### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

#### **4) - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA STRUTTURA PER SERVIZIO PUBBLICO DI QUARTIERE**

Il lottizzante si impegna alla realizzazione della struttura pubblica al servizio del quartiere, come definito con l'approvazione del progetto esecutivo avvenuto con delibera di Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il quale è stimato in €. 1.231377,02, in base al prezario opere edili all'epoca vigente, cui è già stato applicato uno sconto del 15% .

Si dà atto che la proprietà ha presentato il progetto esecutivo dell'opera in data 15.10.2015.

##### Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire nel seguente modo:

- € 14.400,00 quale corrispettivo dovuto a titolo di monetizzazione di cui al successivo articolo 5);
- € 1.070.859,55 dagli oneri di urbanizzazione secondaria;

e il restante importo, fino a un massimo di € 123.000,00, verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione afferenti al comparto di via Mantova - via Castellini – Regalini Costruzioni S.p.A. e, essendo stato versato, gli stessi saranno integralmente rimborsati dal Settore Sportello Unico dell'Edilizia al raggiungimento del 1° SAL di almeno € 300.000,00 dei lavori della struttura di quartiere

##### Scadenze

Le opere di cui al presente punto dovranno essere completate entro il 31.12.2017.

##### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari allo 0,25 per mille dell'importo delle singole opere di cui al presente punto non ultimate.

#### **5) – MONETIZZAZIONE**

A fronte dell'incremento di S.L.P. richiesto dalla società Regalini Costruzioni S.p.A. pari a complessivi mq. 100,00, il mancato reperimento di aree da cedere a standard viene monetizzato in €. 180,00 al mq. per complessivi €. 14.400,00.

In luogo del versamento di tale cifra, la Proprietà si impegna a realizzare le maggiori opere relative alla realizzazione delle strutture per servizio pubblico di quartiere (sede circoscrizionale) di cui al precedente articolo 4).

#### **6) - PROGETTI EDILIZI**

A seguito della variante al Piano Attuativo, in variante al P.R.G. vigente, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 11/04/2012 PG 04291 e della variante alla Convenzione approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 25.05.2012 la nuova edificabilità complessiva prevista è la seguente:

- Residenza S.L.P.	mq. 9.570,00
- Commercio (negozi di vicinato) S.L.P.	mq. 430,00
	-----
- TOTALE	mq. 10.000,00

#### **7) - FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Regalini Costruzioni S.p.A. si impegna a aggiornare, contestualmente alla stipula della convenzione, le fideiussioni in essere fino alla concorrenza degli importi previsti dalla presente convenzione relativi alle opere di urbanizzazione.

Tali garanzie saranno svincolate dal Comune al momento dell'approvazione del collaudo delle opere cui la fideiussione si riferisce eventualmente anche in maniera frazionata, dopo l'approvazione degli stralci funzionali del valore minimo di € 200000,00.

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.

## **8) - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche – sono a carico della società lottizzante

\*\*\*\*\*

Per quanto non variato con il presente atto, restano confermati gli obblighi di cui alle convenzioni urbanistiche del 02.08.2005 atto notaio Metelli n. 90653/37942, del 21.01.2009 atto notaio Metelli n. 97468/41631 e del 17.09.2009 atto notaio Iannasso n. 20330 di Rep. e n. 2065 di racc.

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro il 31.12.2015.