

**ATTO BILATERALE PER L'ASSUNZIONE DI IMPEGNI RELATIVI ALL'AREA SITA IN
VIA MONTE NOVEGNO DI PROPRIETA' SIGNORI GAMBARINI EMILIA, GAETANO E
MARIAGRAZIA**

Premesso che:

- che i signori Gambarini Emilia, Gambarini Gaetano e Gambarini Mariagrazia sono proprietari dell'area sita in via Monte Novegno individuata con il mappale n. 317 del Foglio 69 NCT, della superficie di mq. 2.157,00 circa;
- che secondo il P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 57/19378 P.G. del 19.13.2012, l'area è classificata come Progetto Speciale del piano delle regole: "PS n. 21 – Trento";
- che signori Gambarini Emilia, Gambarini Gaetano e Gambarini Mariagrazia hanno presentato in data 30.10.2013 una richiesta di permesso di costruire, annotata al n. 114197 PG, per la costruzione di un nuovo edificio in edilizia residenziale sull'area sopra indicata;
- che in data 10 dicembre 2013 la pratica ha ottenuto il parere di competenza del Settore Urbanistica con richiesta di documentazione integrativa finalizzata alla sottoscrizione dell'atto cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato, nonché alla approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- la documentazione integrativa richiesta è stata presentata in data 05.05.2014;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra i signori Gambarini Emilia, Gambarini Gaetano e Gambarini Mariagrazia, in qualità di proprietari dell'area sopra indicata, di seguito denominata Proprietà, e il Comune di Brescia, si conviene e si impegnano a 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 indicato dall'Amministrazione comunale.

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

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

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

Il soggetto titolare del progetto e appaltante i lavori riguardanti le opere di urbanizzazione, ai sensi della L. n.144/1999, art. 1, commi 5-6, dell'art. 11 della L. n.3/2003 e della delibera del CIPE n.24 del 2004, per la funzionalità della rete di monitoraggio degli investimenti pubblici, è tenuto a richiedere direttamente al CIPE il CUP (codice unico di progetto) con le modalità previste dal CIPE stesso. Tale codice dovrà essere comunicato al Comune – Settore Urbanistica – prima dell'espletamento delle relative procedure di aggiudicazione dei lavori.

Ai sensi del comunicato dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori Servizi e Forniture – AVCP - del 21/07/2010, sia committente, sia Pubblica Amministrazione sono tenuti a comunicare

all'Autorità stessa i dati identificativi dei soggetti titolari ai fini dell'effettuazione delle opere di urbanizzazione.

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dal Proponente con le modalità di cui alla citata normativa. Il Proponente dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

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

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

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura selettiva sottoscritta dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa, nelle forme previste dal d.p.r. n.445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso; il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Testo Unico sugli Appalti Pubblici.

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1)

La Proprietà s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore sulla allegata planimetria generale tavola "00F REGIME DELLE OPERE", scala 1:200 che fa parte integrante del presente atto:

- colore arancio: sistemazione sede stradale via Monte Novegno su aree di proprietà comunale;

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali. Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere verificato e validato dal Responsabile del Procedimento nominato dalla Proprietà, entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente atto. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Progetto, lavori, collaudo.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 – 32 e 57 del D.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008.

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

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

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

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

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.

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 quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezzario opere edili cui si applicherà uno sconto del 15%, ed è pari a € 16.248,56.

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

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

Scadenze

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi ed avere termine prima dei medesimi; comunque non oltre anni 3 (tre) dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Se entro anni 1 (uno), dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà dato (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.

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

Le opere di cui al presente punto, vengono realizzate su area già di proprietà comunale.

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

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, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento, del telefono. La rete gas viene esclusa in quanto il lottizzante intende installare solo piastre ad induzione.

Le opere impiantistiche di massima consistono in:

- eventuale cabina elettrica
- reti di media tensione aeree e sotterranee
- canalizzazioni
- sostegni
- cunicoli per il teleriscaldamento
- tubi per il teleriscaldamento
- centraline telefoniche
- 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 eventuali cabine elettriche 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 eventuali 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 colore sulla allegata planimetria generale tavola "00F REGIME DELLE OPERE", scala 1:200 che fa parte integrante del presente atto:

colore azzurro: realizzazione fascia attrezzata con parcheggi e marciapiede lungo via Monte Novegno, realizzazione di parco urbano sistemato a prato, con alberature e completo di percorso ciclo pedonale, arredi, e illuminazione.

come da progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D. Leg. 163/06 e s.m.i. e il DPR 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere verificato e validato dal Responsabile del Procedimento nominato dalla Proprietà, prima della sottoscrizione del presente atto.

I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Le opere relative alla illuminazione pubblica saranno realizzate da a.2.a. S.p.A. a spese della Proprietà.

Progetto, lavori, collaudo.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 – 32 e 57 del D.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008.

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

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

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

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

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.

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 secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è quello che risulta dal progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali, redatto in base al prezzario opere edili cui si applicherà uno sconto del 15%, ed è pari a € 51.987,62.

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

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

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

Scadenze

Le opere devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre anni 3 (tre) dalla data di sottoscrizione del presente atto.

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

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

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

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

4) CESSIONE AREE

Cessione aree

La Proprietà cede al Comune senza alcun corrispettivo, l'area della superficie di circa mq. 700,21 interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente articolo 3), individuata con apposito colore verde sull'allegata planimetria tavola "00G Regime delle Aree" in scala 1:200 che fa parte integrante del presente atto.

Tale area è distinta con il mappale 317 parte, del Foglio 69 N.C.T.

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 sottoscrizione dell'atto.

La Proprietà provvederà alla redazione del tipo di frazionamento per la cessione delle aree.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Il possesso di tali aree resta 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.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 1.617,00 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 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.

5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si prescrive la realizzazione di idonei sondaggi atti a verificare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo e quindi la realizzazione dell'eventuale bonifica **prima della stipula del presente atto**.

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

6) RIMBORSO SPESE

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto la Proprietà verserà 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.

7) CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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.

8) PROGETTI EDILIZI

La proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

9) PERMESSO DI COSTRUIRE

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, il richiesto permesso di costruire, nel rispetto delle norme di PGT e di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti.

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 Piano di Governo del Territorio.

11) FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

- € 16.250,00 per le opere di urbanizzazione primaria relative al punto 2);
- € 51.990,00 per le opere di urbanizzazione secondaria relative al punto 3);

da presentare all'atto della sottoscrizione del presente atto.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) cui le garanzie si riferiscono.

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

12) ALIENAZIONE AREE

In caso di alienazione delle aree in oggetto, gli obblighi assunti dalla Proprietà con il presente atto, 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 all'art. 11.

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 e per il valore delle relative aree in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati.

13) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della sottoscrizione del presente atto, 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.

14) 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.