

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO ALLA MODIFICA DEL PERIMETRO DELLE AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI CUI AL PAV 52, INTEGRAZIONE E MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 28.7.2010 NOT. TRECCANI, REP. 139752 RACC. 42775 E DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 22.2.2017 IN VARIANTE NOTAIO FRANCO TRECCANI REP. 150076 RACC. 49194**

\* \* \* \* \*

## **FRA**

Società CARSO S.r.l., con sede in Brescia, Via Fratelli Porcellaga, 3 Partita IVA e Codice Fiscale: 02752370987

## **E**

COMUNE DI BRESCIA con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, Codice Fiscale: 00761890177

## **PREMESSO**

- che con deliberazione del Consiglio comunale in data 4.2.2008 n. 20/432 P.G. e in data 26.9.2008 n. 160/41121 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo di area sita in via del Carso di proprietà Carso S.r.l.;
- che con deliberazione della Giunta comunale del 18.5.2009 n. 509/20906 è stato modificato lo schema di convenzione urbanistica ed è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che le stesse opere di urbanizzazione previste nell'ambito degli interventi di cui al PN20 Via del Carso, ora PAV 52, sono state collaudate con Atto di Collaudo Parziale in data 19/05/2012. In data 14/05/2021 è stato rilasciato certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione;
- che con atto del 28.7.2010 n. 139752 rep. e n. 42775 racc. notaio Treccani è stata stipulata la convenzione urbanistica con la sottoscrizione della quale la CARSO S.r.l. ha ceduto in via definitiva al Comune di Brescia le aree destinate a parco agricolo pubblico con percorsi pedonali catastalmente identificate al catasto terreni, foglio 178, mappali 40, 87, 210, 231, 232, 254, 261, 276, 278, 90 e al catasto fabbricati, foglio 178, mappali 258, 259, 274, per una superficie totale pari a mq. 49.654;

- che il P.G.T. vigente, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 9.2.2016, classifica l'area come PAV 52, mantenendo le previsioni edificatorie originariamente previste;
- che con nota P.G. 25296 del 17.02.2016, la Società Carso S.r.l. ha presentato un'istanza di variante del planivolumetrico, con riferimento agli interventi del lotto b non ancora attuati, prevedendo l'edificazione di quattro edifici in luogo dei due originariamente previsti a parità di slp, con una diversa articolazione dei volumi;
- che con deliberazione di Giunta comunale n. 786 del 13.12.2016 è stata approvata la sopracitata variante;
- che in data 22.02.2017 è stata sottoscritta Convenzione Urbanistica in variante notaio Franco Treccani rep. 150076 racc.49194 del 22.02.2017;
- che, in conformità al sopracitato Piano Attuativo, la Carso S.r.l. ha provveduto, a realizzare i seguenti edifici previo rilascio del relativo titolo edilizio:
  - Edilizia convenzionata (Lotto a): Permesso di Costruire n. 48665/2010 rilasciato il 24.01.2011 e successiva variante, comprendente complessivi 40 alloggi su sette piani fuori terra (slp mq. 3.317,23) i cui lavori venivano conclusi precedentemente alla sopracitata istanza di variante planivolumetrica al piano attuativo;
  - Blocco 1 edilizia libera (Lotto b): Permesso di Costruire n. 124871/2016 rilasciato il 27/03/2017 e successiva variante, comprendente complessivi 18 alloggi su sette piani fuori terra (SPL mq 1.930,63);
  - Blocco 4 edilizia libera (Lotto b): Permesso di Costruire n. PE208/2019 rilasciato il 16.6.2020 con P.G. 130290 (e successive varianti), comprendente complessivi 18 alloggi su sette piani fuori terra (SPL mq 2.041,70);
- che con riferimento alla realizzazione dell'edificio denominato Blocco 3, edilizia libera, (Lotto b) è stato richiesto il Permesso di Costruire n. PE1724/2021 rilasciato il 21/02/2022 con P.G: 53875 comprendente complessivi 15 alloggi (SLP mq 1.712,51) attualmente in fase realizzativa;
- che, da ultimo, relativamente al Blocco 2, edilizia libera, (lotto b) la società proponente ha richiesto in data 25.11.2022 il Permesso di Costruire n. PE4358/2022, attualmente in istruttoria presso i competenti uffici comunali, per la realizzazione di 18 alloggi (SLP mq. 1.997,93);

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del X.X.2023 ha approvato la modifica dell'atto di impegno unilaterale relativo alla modifica del perimetro delle aree asservite all'uso pubblico nell'ambito degli interventi di cui al PAV 52, mediante integrazione dell'art. 4 della convenzione urbanistica del 28.7.2010 not. Treccani, rep. 139752 racc. 42775 e mediante modifica dell'art. 1 della convenzione urbanistica del 22.2.2017 in variante notaio Franco Treccani rep. 150076 racc. 49194.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante del presente atto, la Società Carso s.r.l. di seguito denominata Proprietà, conviene e si impegna a quanto segue:

#### **ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ART. 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Integrativo dell'Art. 1 della Convenzione urbanistica del 28.7.2010, Not. Traccani, Rep. 139752 Racc. 42775)**

##### **2.1 Opere di urbanizzazione primaria su area asservita**

Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione del 28.7.2010 notaio Treccani n. 139752 rep. e n. 42775 racc. risultano già realizzate e collaudate.

La proprietà si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative ai parcheggi in linea in lato ovest di via del Carso e relativo marciapiede così come illustrato nell'elaborato B Regime delle opere allegato al presente atto e in coerenza con gli elaborati allegati al Permesso di costruire PE 4358/2022 richiesto per l'edificazione dell'edificio Blocco 2.

Il rilascio del titolo abilitativo di cui al PE 4358/2022 costituirà autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il costo di tali opere non è ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Le opere devono essere realizzate contemporaneamente all'edificazione dell'edificio Blocco 2 e ultimate prima della presentazione della segnalazione certificata, dell'edificio Blocco 2, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001.

## **2.2 Impegno alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria su area pubblica**

La proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere su area di proprietà comunale catastalmente individuata al foglio 178 mappale 276parte, 258parte e 40parte salvo più esatta identificazione a seguito della predisposizione del progetto:

- nuovo collegamento pedonale tra il vialetto interno al parco pubblico tra via del Carso e via Don Pinzoni e il nuovo accesso da realizzare in lato sud del Liceo Leonardo; formazione di vialetto e cancello metallico nel muro di confine della scuola

come illustrato nell'elaborato "D – Nuovo accesso Leonardo", allegato al presente atto.

Il costo dell'opera, stimato parametricamente in € **30.000,00** (I.V.A. esclusa), salvo più esatta determinazione sulla base dell'approvazione del progetto esecutivo, è riconosciuto a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi del PAV 52 per la realizzazione degli edifici privati.

La proprietà si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere entro 3 (tre) mesi dalla data di comunicazione da parte dell'Amministrazione comunale della volontà a procedere con la realizzazione dell'opera e delle più dettagliate indicazioni progettuali.

Per quanto applicabile, il progetto, l'affidamento e l'esecuzione delle opere saranno svolti nel rispetto del D.Lgs 36/2023 (Codice dei Contratti).

L'Amministrazione comunale acquisirà direttamente l'autorizzazione della Provincia di Brescia – Settore Edilizia scolastica e della dirigenza scolastica del Liceo Leonardo alla apertura del nuovo accesso in lato sud del plesso scolastico, necessaria all'approvazione del progetto esecutivo.

Le opere di cui al presente punto dovranno essere realizzate entro 6 (sei) mesi dalla messa a disposizione dell'area da parte del Comune di Brescia.

Qualora entro **un anno** dalla sottoscrizione del presente atto il Comune di Brescia non comunichi alla Proprietà la volontà di procedere alla realizzazione dell'opera e le relative indicazioni progettuali, la Proprietà potrà ritenersi libera dall'impegno di realizzazione dell'opera, fatti salvi i dovuti oneri di urbanizzazione.

Le opere saranno eseguite su area pubblica comunale e, limitatamente per il nuovo accesso pedonale, sul muro di cinta del polo scolastico provinciale.

**ART. 3 – COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO (Integrativo dell'Art. 4 della Convenzione urbanistica del 28.7.2010, Not. Traccani, Rep. 139752 Racc. 42775)**

Costituzione di servitù di uso pubblico

La Proprietà asserva all'uso pubblico contestualmente alla sottoscrizione del presente atto l' area della superficie complessiva di mq.125, interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, così come individuata con apposito colore blu sull'allegato elaborato grafico A - Regime delle aree - che fa parte integrante del presente atto unilaterale, catastalmente individuata come segue:

- N.C.T. FG. 178, Mapp. 338 parte.

L'area sarà di proprietà privata e soggetta all'uso pubblico; competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di asservimento e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

Prescrizioni particolari

Dovrà essere installata adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale (almeno un cartello su palo avente caratteristiche definite dal Codice della Strada), indicante l'uso pubblico del parcheggio e sarà inoltre vietata l'apposizione di qualsiasi altro cartello che indichi limitazioni all'uso e alla libera fruizione del parcheggio.

Ogni modifica delle modalità di accesso e di utilizzo o delle caratteristiche costruttive e dimensionali dello stesso parcheggio dovranno essere preventivamente assentite dall'Amministrazione comunale.

#### **ART. 4 – PROGETTI EDILIZI (modificativo/integrativo dell'Art. 1 della Convenzione urbanistica del 22.2.2017 Not. Treccani rep. 150076 racc.49194)**

L'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT, è fissata nella Tavola C Regime edilizio allegata al presente Atto d'impegno unilaterale. Per gli edifici Blocco 1, Blocco 3, Blocco 4 già realizzati o in corso di realizzazione le altezze massime sono quelle autorizzate dai rispettivi titoli edilizi e riportate nell'allegato Elaborato C "Regimi edilizi". Per l'edificio Blocco 2 la quota altimetrica massima è pari a +149,65 corrispondente ad una altezza massima del fabbricato, come definita dalle NTA, di 22,65m.

#### **ART. 5 - RIMBORSO SPESE**

La Proprietà, in caso di realizzazione dell'opera di cui al precedente art. 2.2. ed in esito all'approvazione del relativo progetto esecutivo, si impegna a versare, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere medesime.

Tale somma sarà esattamente determinata sulla base del progetto esecutivo.

#### **ART. 6 - FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà si impegna a prestare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

1. € 36.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione secondaria;
2. € 3.000,00 (l'importo è il 10% dell'importo lordo del valore delle opere di urbanizzazione) a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere previste in convenzione;

L'importo delle garanzie relative alle opere di cui al punto 1 è pari all'importo (lordo) stimato delle stesse maggiorato del 20% e sarà esattamente definito, ed eventualmente richiesto di adeguamento mediante appendice alla polizza o alla fidejussione, in sede di

approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste dal presente PdC convenzionato.

L'importo della garanzia di cui al punto 2 è pari al 10% dell'importo (lordo) stimato delle opere.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune, unicamente in seguito a formale atto del medesimo, solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali, come dettagliato al seguente elenco:

- Fidejussione n. 1: dopo l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) o dopo 1 anno dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo nel caso in cui il Comune di Brescia non abbia comunicato alla Proprietà l'intenzione di procedere con la realizzazione dell'opera;
- Fidejussione n. 2 dopo la presentazione del progetto esecutivo delle opere o dopo 1 anno dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo nel caso in cui il Comune di Brescia non abbia comunicato alla Proprietà l'intenzione di procedere con la realizzazione dell'opera;

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni o ritardo nella formazione delle opere di cui al presente atto, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, anche in aggiunta al diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno e consente altresì – rimossa ogni riserva – l'esecuzione degli interventi direttamente da parte del Comune, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse; eventuali materiali presenti in cantiere si intenderanno in tal caso definitivamente dismessi dalla Parte attuatrice ed il Comune potrà disporre liberamente.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

La garanzia è prestata, altresì, con rinuncia espressa ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune col solo rilievo dell'inadempimento, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, ed il Garante sarà tenuto, a pagare le somme dovute in base alla polizza entro il termine massimo di 15 giorni dal ricevimento della richiesta stessa. Il mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al Comune di Brescia.

#### **[ART. 7 – CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula del presente atto, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (persone fisiche ovvero amministratori e legali rappresentanti delle Società) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale].

#### **[ART. 8 – TERMINE PER LA STIPULA DELL'ATTO**

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula dell'atto dovrà avvenire entro 6 (mesi) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente schema di atto d'obbligo].

#### **ART. 9 – SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia, oneri per il frazionamento), sono a carico della società Carso S.r.l..

#### **ART. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In relazione ai dati personali (riferiti a “persona fisica”) trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica nell'ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg. UE 2016/679 si informa che:

- Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1 - dato di contatto [protocollogenerale@pec.comune.brescia.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.brescia.it)
- Dato di contatto del responsabile della protezione dei dati [RPD@comune.brescia.it](mailto:RPD@comune.brescia.it)

- Il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la LTA Srl con sede a Roma in Via della Conciliazione n.10
- I dati sono trattati per le finalità istituzionali del Comune di Brescia
- I dati personali trattati sono raccolti presso l'interessato e presso soggetti terzi
- I dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- Il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- Il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali 12
- Non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone, nemmeno la profilazione, fatto salvo l'utilizzo dei cookies come specificato all'interno del sito internet del Comune
- La comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, e comunque al fine di poter erogare i servizi istituzionali e di poter avviare e concludere i procedimenti amministrativi previsti dalla normativa
- Il mancato conferimento dei dati al Comune, il rifiuto a rispondere o la mancata acquisizione possono comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del procedimento amministrativo interessato ed all'erogazione del servizio
- I dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione
- Il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale
- Il trattamento dei dati degli utenti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- Gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla cancellazione (ove i dati non siano corretti), alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy, alla portabilità dei dati entro i limiti ed alle condizioni specificate nel capo III del Reg. UE 2016/679

- La pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa, tenendo conto della tutela della riservatezza delle persone.