

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE LA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI DISMESSI E LA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI UBICATI A BRESCIA IN VIA SAVONAROLA 1, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETA' IMMOBILIARE RIVA E PARZANI S.R.L.**

\* \* \* \* \*

## **FRA**

Società IMMOBILIARE RIVA E PARZANI S.r.l., con sede in Brescia, Via Fratelli Folonari n. 7, Partita IVA e Codice Fiscale: 00271430175

## **E**

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

## **PREMESSO**

- che la Società IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l. ha la proprietà dell'area situata in Comune di Brescia, in Via G. Savonarola 1, con la seguente identificazione catastale:
  - NTC: FG. 255, Mapp. 163;
  - NTC: FG. 255, Mapp. 6 Sub. 104;
- che la Società IMMOBILIARE RIVA E PARZANI S.r.l. ha presentato in data 26.5.2022, in qualità di proprietaria, una istanza di Permesso di Costruire Convenzionato PE1972/2022, con nota P.G. n. 166338, per la ristrutturazione edilizia mediante la demolizione di fabbricati dismessi e la ricostruzione di edifici residenziali, siti in Via Girolamo Savonarola, n. 1, all'interno di un complesso edilizio classificato, ai sensi dell'art. 81 della N.T.A. del P.G.T. vigente, come "R04c - Tessuto a prevalente destinazione residenziale";
- che, anche a seguito di parere del 25.7.2022 rilasciato al Settore Sportello Unico dell'Edilizia con nota P.G. n. 233672 ed ai sensi dell'art. 30 delle NTA del P.G.T. vigente, gli interventi edilizi, prevedendo la realizzazione di SLP residenziale pari a 2.499 mq., sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato;
- che la Società IMMOBILIARE RIVA E PARZANI S.r.l. ha depositato presso i competenti Uffici del Comune di Brescia con nota P.G. n. 42330 del 6.2.2023, successivamente integrato con note P.G. n. 88420 del 15.3.2023, P.G. n. 97988 del 22.3.2023, P.G. n. 118481 del 7.4.2023 e P.G. n. 131420 del 20.04.2023, e da ultimo con nota P.G. n. 250699 del 04.08.2023 il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria

connesse con la trasformazione dell'area ed insistenti su proprietà private asservite all'uso pubblico;

- che tale progetto, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, è munito di Verbale di Verifica a firma dell'Arch. Enrico Riva - P.G. n. 131420 del 20.4.2023;
- che sulla proposta di progetto delle opere di urbanizzazione la Conferenza Intersettoriale aveva espresso parere favorevole di massima nella seduta del 28.2.2022;
- che la Giunta comunale con deliberazione n. XXX del X.X.2023 ha approvato lo schema di atto di impegno unilaterale relativo al permesso di costruire convenzionato relativo alla ristrutturazione edilizia mediante la demolizione di fabbricati dismessi e la ricostruzione di edifici residenziali, siti in Via Girolamo Savonarola, n. 1 di proprietà di IMMOBILIARE RIVA E PARZANI S.r.l. nonché il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l., in qualità di proprietaria dell'area sopra indicata (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue

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

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

#### **ART. 2 – PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art. 13 comma 7 del D. Lgs. 36/2023 (di seguito codice dei contratti pubblici), sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato Codice.

La Proprietà, altresì, comunica relativamente a tutte le opere i seguenti dati:

- Nome dell'esecutore delle opere;

- Direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza sui cantieri;
- Comunicazione di inizio lavori, almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi, mediante compilazione e invio dell'apposito modulo "Comunicazione data di inizio lavori per opere di urbanizzazione" presente sul sito istituzionale del Comune di Brescia;

Il CRE in corso d'opera ai sensi dell'art. 116 del Codice dei contratti, sarà eseguito a norma del medesimo articolo, da un tecnico abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la non collaudabilità delle opere realizzate configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta - oltre all'escussione della fidejussione prestate per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrano motivati presupposti, la liquidazione del danno in misura pari alla differenza tra l'importo degli oneri dovuti ed il costo preventivabile per il rifacimento delle opere da parte del Comune (comprensivo anche di spese di progettazione e di eventuali oneri di smantellamento delle opere realizzate in difformità), con conseguente titolo per il Comune medesimo a rivalersi, anche per tale profilo, sulla fidejussione prestata.

IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l. è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare.

### **ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l. si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria.

L'area di interesse è perimetrata con retino di colore blu su Tav. O.U. 09 "Regime delle opere", che fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le anzidette opere consistono nella:

- A. Realizzazione di marciapiede su via Girolamo Savonarola**, (asservito ad uso pubblico) di larghezza pari a 2,50 metri che affiancherà i parcheggi pubblici in cessione e avrà la finalità di dare continuità ai percorsi pedonali;

**B. Realizzazione di 12 parcheggi ad uso pubblico, verde di arredo ed illuminazione su via Girolamo Savonarola (su area asservita ad uso pubblico).** I parcheggi

saranno realizzati con autobloccanti filtranti in modo da avere stalli drenanti, per le opere a verde si realizzeranno aiuole e la messa a dimora di alberi a foglia caduca. In corrispondenza dell'accesso sarà realizzata rampa con base binder e autobloccanti filtranti di spessore 6 cm;

**C. Realizzazione di una nuova rete di raccolta delle acque meteoriche a servizio del parcheggio (su mappale 163 FG. 255 – parte di strada vicinale).**

L'intervento consiste nella realizzazione della nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche la posa di 12 caditoie sifonate poste a lato della carreggiata e a due pozzi disperdenti posti sotto due dei sopra descritti parcheggi

**D. manutenzione della pavimentazione in asfalto del tratto vicinale di via Savonarola prospiciente il lotto.**

L'intervento consiste nel rifacimento del tappetino stradale mantenendo la pendenza esistente verso i nuovi parcheggi, la realizzazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale

come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali e del quale la Giunta comunale ne ha preso atto con deliberazione n. XXX del XXXX

**Modalità finanziarie**

Il costo di realizzazione delle opere ammonta complessivamente ad € 97.947,09 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari ad € 113.524,52, inclusi oneri della sicurezza, pari ad € 2.500,00, e preventivo A2A per l'Impianto di illuminazione pubblica, pari ad € 7.175,00), come da progetto esecutivo del quale la Giunta comunale ne ha preso atto con deliberazione n. XXX del XXXX

Ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del vigente P.G.T., il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente paragrafo del presente articolo, non è scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

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

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre l'agibilità delle costruzioni.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna ai competenti Uffici Comunali del Certificato di regolare esecuzione dei lavori (CRE) delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

#### 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 0,80‰ dell'importo delle opere.

#### **ART. 4 – ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO**

La società IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l., alle condizioni tutte di seguito specificate, asserve ad uso pubblico le aree della superficie complessiva di mq 571,47 interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria su area asservita ad uso pubblico, evidenziate con apposito retino di color rosso sull'allegato estratto da Tavola O.U. 08 "Regime delle aree". Tali aree sono catastalmente individuate come segue:

- NCT FG. 255, Mapp. 163parte;

Sono a carico di IMMOBILARE RIVA e PARZANI S.r.l. gli oneri per il frazionamento dell'area 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.

#### **ART. 5 – TITOLI EDILIZI**

Dopo la stipula del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà il Permesso di Costruire Convenzionato di cui alla richiesta n. PE 1972/2022, annotata al n. 166338 P.G., nel rispetto delle norme del P.G.T. e del Regolamento Edilizio vigenti.

IMMOBILARE RIVA e PARZANI S.r.l. è edotta e accetta che ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, ai fini dell'agibilità degli interventi

edilizi, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e dovrà essere consegnato ai competenti Uffici Comunali il relativo certificato di regolare esecuzione.

#### **ART. 6 – CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l. prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge.

La società IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l. dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n.12/05 e ss.mm.ii., nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione, non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, teleriscaldamento e del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata.

Il pagamento di detti contributi sarà a carico di IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l. e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

#### **ART. 7 – RIMBORSO SPESE**

La società IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l., contestualmente alla stipula del presente atto, versa, 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 lordo delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui all'art. 3 del presente atto.

Tale somma è pari ad € 1.135,24 sulla base del progetto esecutivo del quale la Giunta comunale ne ha preso atto con deliberazione n. XXX del XXXX

#### **ART. 8 – FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l. si impegna a prestare, contestualmente alla stipula, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 136.229,42 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente art. 3;

L'importo della garanzia relativa alle opere corrisponde all'importo lordo stimato delle stesse, comprensivo degli oneri per la sicurezza, maggiorato del 20%.

La garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere, anche per stralci funzionali, a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero applicarsi).

Tale garanzia sarà restituita dal Comune, unicamente in seguito a formale atto del medesimo, solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, e dopo l'approvazione del Certificato di regolare esecuzione delle opere a cui le stesse si riferiscono, salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni o ritardo nella formazione delle opere di cui al presente atto, IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l. autorizza il Comune a disporre della fidejussione 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, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento e il mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al Comune di Brescia.

## **ART. 9 – ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Proprietà con il presente atto si trasferiscono agli acquirenti, previa offerta di garanzie fideiussorie a



favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui al precedente articolo "Fidejussioni".

La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita e originale delle fideiussioni sostitutive.

Il trasferimento degli obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

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 in 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.

#### **ART. 10 – PRESCRIZIONI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

- a) La proprietà dovrà installare per il parcheggio asservito ad uso pubblico idonea segnaletica verticale secondo codice della strada che indichi l'area di sosta libera; è altresì fatto divieto alla proprietà di porre targhe indicanti uso esclusivo condominiale sui 12 parcheggi ad uso pubblico posti ad ovest
- b) Prima dell'inizio dei Lavori la società dovrà trasmettere in forma scritta al Settore Pianificazione Urbanistica
  - 1. Comunicazione Inizio Lavori
  - 2. Nominativo e riferimenti del Direttore dei Lavori
- c) I lavori delle opere di urbanizzazione dovranno essere condotti tenendo aggiornato l'ufficio tecnico comunale referente circa lo stato di avanzamento dei lavori ed il loro sviluppo in coerenza al progetto approvato;

#### **[ART. 11 – 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. 12 – TERMINE PER LA STIPULA DELL'ATTO**

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula dell'atto dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente schema di atto d'obbligo unilaterale e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione].

## **ART. 13 – SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti alla cessione delle aree, le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia, frazionamento) e quelle relative ai progetti delle opere di urbanizzazione, sono a carico di IMMOBILIARE RIVA e PARZANI S.r.l.

## **ART. 14– 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
- 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.