

* * * * *

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO – DEMOLIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI PRODUTTIVI E RICOSTRUZIONE
DI NUOVI EDIFICI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE
SITO IN VIA LUIGI REVERBERI N. 28/30
PROPRIETÀ G.S.M. IMMOBILIARE S.R.L.**

* * * * *

FRA

Società G.S.M. Immobiliare S.r.l. con sede in Brescia, Via Martiri di Piazza Loggia n. 2, Partita IVA e Codice Fiscale: 02 564280986

E

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

PREMESSO

- che la G.S.M. Immobiliare S.r.l. è proprietaria del complesso situato nel Comune di Brescia, in Via Luigi Reverberi n. 28/30, identificato catastalmente al Foglio 42 Map. 88 Sub. 1, 2, 3 e Map. 89 Sub. 5, 6, 7, 8 NCT;
- che la G.S.M. Immobiliare S.r.l, con nota P.G. n. 382389 del 7.12.2022, ha presentato richiesta di Permesso di Costruire PE4557/2022, relativa ai lavori di demolizione di edifici produttivi e nuova costruzione ed ampliamento di edificio zona classificata ai sensi dell'art. 81 della NTA del PGT vigente, con destinazione interamente residenziale, contrariamente a quanto previsto dal PGT vigente in merito alla zona classificata Pr06c;
- che in data 28.3.2023 con prot. 104021 veniva trasmesso dal SUE preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10-bis della Legge n. 241/1990 s.m.i., con le seguenti motivazioni: *"l'intervento proposto è da ritenersi compatibile con l'art. 51 della L.R. 12/2005 solo laddove venga ricondotto alla fattispecie indicata al comma 1 secondo periodo, di seguito riportato: "In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda." La proposta progettuale pertanto, anche alla luce di quanto sopra riportato, risulta in contrasto con l'art. 81, "Pr - Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati", delle NTA del PGT in quanto la quantità di SLP residenziale prevista a progetto non garantisce il rispetto delle percentuali minime di SLP a destinazione prevalente per i Pr ("Attività manifatturiere" e "Produzione beni immateriali") e si assegnava un termine di 10 giorni per presentare per iscritto osservazioni in merito;*
- che in data 24.4.2023 prot. 134171 sono pervenute le osservazioni a firma della società G.S.M. Immobiliare S.r.l., la quale insisteva per l'applicazione dell'art. 51 comma 1 L.R. 12/2005, ovvero per la possibilità di considerare urbanisticamente compatibile, senza limite di quote, la destinazione residenziale proposta per l'intera slp di progetto, disapplicando quindi la previsione dell'art. 81 NTA PGT;
- che in data 28.6.2023 con P.G. n. 210037 si confermava la non idoneità del progetto attraverso diniego definitivo da parte del SUE;

- che la società impugnava il diniego con ricorso R.G. n. 646/2023 avanti al T.A.R. per la Lombardia sezione staccata di Brescia;
- che con Ordinanza n. 379/2023 Reg.Prov.Cau. del 25.9.2023 il TAR sospendeva l'efficacia del provvedimento di diniego, motivando che *“le quote eventualmente introdotte dal PGT sono inefficaci come impedimenti automatici al cambio di destinazione d'uso, tranne quando il superamento della quota possa essere interpretato come equivalente (per impatto urbanistico e disagi connessi) all'introduzione di una destinazione vietata; questo sposta la valutazione sui singoli progetti, in relazione ai quali deve essere formulato un giudizio di compatibilità urbanistica, in quanto occorre verificare se la nuova destinazione d'uso, dopo il superamento della quota, rimanga coerente con la situazione dei luoghi e con la dotazione di servizi pubblici, o con eventuali obiettivi di interesse pubblico; è quindi implicita la necessità di una convenzione urbanistica, per garantire il corretto inserimento della nuova destinazione d'uso”*;
- che ai sensi della citata ordinanza del T.A.R. la convenzione urbanistica dovrebbe riguardare *“le caratteristiche del progetto, e gli interventi di interesse pubblico che il privato è disposto ad accollarsi, o gli standard che lo stesso è disposto a cedere, per adeguare i servizi pubblici ed evitare aggravii alle edificazioni già presenti nel contesto edificato. Può essere chiesto al privato anche un sacrificio di volumetria, in quanto non vi è un'aspettativa tutelata a trasferire nella nuova destinazione d'uso l'intera volumetria esistente, qualora una riduzione sia necessaria per conseguire un obiettivo di interesse pubblico”*;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. XXXX del XXXX, ha approvato lo schema Convenzione Urbanistica relativo al permesso di costruire convenzionato – demolizione di edifici produttivi e ricostruzione di nuovi edifici ad uso residenziale sito in via Reverberi n. 28/30 di proprietà G.S.M. Immobiliare S.r.l nonché il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto.

TUTTO CIÒ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società G.S.M. Immobiliare S.r.l in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (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

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.

Le opere di Urbanizzazione Secondaria e in conto alla monetizzazione degli standard sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'Allegato I.12 del codice dei contratti pubblici, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

La Parte attuatrice indirà la procedura rispettosa dei principi previsti dal D.Lgs. 36/2023 e curerà in proprio le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice. La Parte attuatrice darà formale comunicazione al Comune degli esiti di procedura (aperta a soggetti dotati degli ordinari requisiti di qualificazione) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

La Parte attuatrice assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il Comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

I progetti esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati, sono oggetto di verifica ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023. I progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria in conto monetizzazione degli standard non reperiti sono oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art. 42, comma 4 del predetto codice dei contratti.

L'attività di verifica dei suddetti progetti è effettuata, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 e dell'ivi richiamato allegato I.7, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria/afferenti la Qualità Aggiuntiva effettua i seguenti adempimenti:

- nomina il R.U.P. previsto dall'art. 15 del codice dei contratti, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune;
- tutti gli altri adempimenti a norma del codice dei contratti;

Il collaudo in corso d'opera ai sensi dell'art. 116 del codice dei contratti potrà avvenire per stralci

funzionali e sarà eseguito, a norma del medesimo articolo, da un tecnico abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Al collaudatore sono attribuite tutte le prerogative previste in materia di lavori pubblici ed ogni ulteriore profilo anche in relazione alla disciplina dell'accettazione dell'opera, alla denuncia di vizi e alle garanzie per vizi e difetti, secondo quanto disciplinato dalle norme attualmente contenute nel D.Lgs. 36/2023.

Il collaudo delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria e a produrre tutte le certificazioni di legge, anche per la presa in carico delle aree da parte dei Settori Competenti del Comune di Brescia.

Detta documentazione comprende anche i rilievi "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite, che la Proprietà si impegna a consegnare unitamente al collaudo delle opere.

Nel caso in cui non risulti possibile concludere positivamente il collaudo a causa di accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti, verrà assegnato alla Parte attuatrice, tramite diffida, congruo termine per il relativo adeguamento. Qualora la Parte attuatrice non provveda ai richiesti adeguamenti, le opere non potranno essere prese in carico dal Comune, ne potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo allo scomputo e alla compensazione dei relativi costi.

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.

Per le opere il suddetto rilievo dovrà essere conforme alle indicazioni tecniche di cui all'Allegato "Modalità di esecuzione rilievo as built – Opere a verde", da richiedere ai competenti Uffici comunali.

Con la presa in carico delle opere, a seguito della definitiva approvazione del collaudo/ certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e

comunque non oltre sei mesi (*termine previsto in ossequio all'art. 116 c.2 del codice dei contratti pubblici*) dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria evidenziate da retino color rosso su Tav. 09 "Regime delle opere" su area di proprietà pubblica. che fa parte integrante del presente atto:

- a) realizzazione di attraversamento pedonale rialzato su via Luigi Reverberi all'incrocio con via Carnia e a collegamento del Parco Corridoni.

3.2 - Opere di urbanizzazione secondaria

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria (evidenziate da retino color arancio su Tav. 09 "Regime delle opere"), su area per la quale è prevista la cessione al Comune di Brescia che fa parte integrante del presente atto:

- b) Realizzazione di nuovo percorso ciclopedonale di collegamento tra via Luigi Reverberi e l'area ex-industriale "MAF Logistic" posta a sud del lotto.

Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere di cui ai paragrafi 3.1 e 3.2 del presente articolo è pari, ad € 50.529,90 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari ad € 58.564,59 oneri della sicurezza pari € 3.000,00 inclusi).

Il valore delle predette opere, in quanto necessarie al corretto inserimento delle nuove destinazioni residenziali, è interamente ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono escluse dall'applicazione dal Canone Unico Patrimoniale (ex canone C.O.S.A.P.) le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anno dalla stipula del presente atto.

Se entro anni 3 (tre) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà dato (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree pubbliche (o di porzione di esse) necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere non eseguite.

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.

Cronoprogramma dei lavori

La durata prevista dei cantieri come indicata nel cronoprogramma allegato al Piano di Sicurezza Coordinamento è stimata in circa 25 giorni lavorativi.

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 - PRESCRIZIONI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

- a)** Il rifacimento e l'esecuzione di nuova segnaletica stradale (orizzontale e verticale) andrà concordata prima della realizzazione con gli uffici comunali di competenza;
- b)** Sarà cura della proprietà provvedere, prima di ogni lavorazione, alle verifiche precauzionali delle posizioni dei sottoservizi;
- c)** Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti;
- d)** Prima dell'inizio dei Lavori la società dovrà:
 - inviare copia aggiornata del Cronoprogramma dei lavori per le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - trasmettere in forma scritta al Settore Trasformazione Urbana:
 1. la Comunicazione Inizio Lavori,
 2. nominativo e riferimenti del Direttore dei Lavori,
 3. nominativo, DURC e dati dell'Impresa Esecutrice e del direttore tecnico di cantiere,

4. PSC aggiornato e nominativo e riferimenti del Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione dei Lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e trasmettere notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. 81/2008;
- e) 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;
- f) Ogni modifica al Progetto Esecutivo approvato, che si renda necessaria durante la realizzazione delle opere per circostanze impreviste o opportune per variazioni migliorative proposte dalla DL, andrà concordata e sottoposta ad autorizzazione del Comune di Brescia prima dell'esecuzione;
- g) Alla Fine dei Lavori il Direttore dei Lavori dovrà redigere e consegnare all'ufficio di cui sopra:
- la Relazione Finale, al fine di poter procedere al Certificato di Regolare Esecuzione di quanto realizzato;
 - la Contabilità Finale, con eventuali allegati grafici, delle opere di Urbanizzazione realizzate;
 - il rilievo delle aree e delle opere, come effettivamente realizzate, su supporto informatico DWG, secondo le specifiche tecniche da richiedere ai competenti Uffici Comunali;
 - ogni altro documento necessario al fine di poter procedere al CRE delle opere oltre a quant'altro serve all'Amministrazione per prendere in consegna le relative opere (certificazioni impianti realizzati, prove materiali, risultati test e prove impianti, certificazioni materiali utilizzati ecc.

ART. 5 - DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI - MONETIZZAZIONE STANDARD

La proprietà, in conseguenza al cambio di destinazione del 100% di SLP prevista dal PE 4557/2022, che prevede la trasformazione dell'area, destinata originariamente dal PGT a zona produttiva mista residenza, in zona esclusivamente residenziale, si obbliga al reperimento di una adeguata dotazione di servizi derivanti dal nuovo carico urbanistico, non contemplato dal PGT vigente e determinato ai sensi dell'art. 61 delle NTA come di seguito indicato:

- SLP di progetto a destinazione residenziale mq 1.500,30;
- la superficie per le aree per servizi pubblici delle aree residenziali è pari a 40 mq/50 mq della SLP;
- devono essere reperiti quindi: $1.500,30 \text{ mq} \times 40 \text{ mq}/50 \text{ mq} = 1.200,24 \text{ mq}$ di aree per standard urbanistici.
- si è valutata l'esigenza di reperire una parte dello standard internamento al lotto proprietà al fine di realizzare un percorso ciclopedonale su area in cessione per un totale di mq. 248,80;
- lo standard rimanenti da monetizzare è pari a mq 951,44.

Considerato che il valore delle aree a servizi generate da destinazione residenziale è pari a 140 €/mq, il corrispettivo economico per la monetizzazione di 951,44 mq è quantificato nell'importo pari ad € 133.201,60. Tale importo è corrisposto in sede di stipula della convenzione urbanistica.

ART. 6 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà il Permesso di costruire Convenzionato di cui alla richiesta PE4557/2022, annotata al P.G. n. 382389 del 7.12.2022, nel rispetto delle norme del P.G.T.

La Proprietà è edotta e accetta che la presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. n. 380/2001, è subordinata all'approvazione/presentazione del certificato di regolare esecuzione/collaudato, delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3, funzionali ai medesimi.

ART. 7 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà 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.

G.S.M. Immobiliare S.r.l. dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n.12/05 e s.m.i., 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 G.S.M. Immobiliare S.r.l e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

ART. 8 - RIMBORSO SPESE

G.S.M. Immobiliare S.r.l, contestualmente alla stipula del presente atto, versa, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, una somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo lordo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui all'art. 3 del presente atto.

Tale somma, sulla base del computo estimativo, è pari a € 585,65.

ART. 9 - FIDEJUSSIONI

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

- € 22.664,03 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- € 47.613,48 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;

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

Tali garanzie saranno restituite dal Comune 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 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.

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. 10 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione degli immobili 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 alle parti di immobili cedute.

ART. 11 - CESSIONE AREE

La G.S.M. Immobiliare s.r.l. alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente, al Comune di Brescia, che accetta le aree della superficie complessiva di mq 248,80 interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente paragrafo 3.2, così come individuate con apposito retino color arancio sull'allegato estratto da Tav. B "Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione.

Tali aree sono individuate catastalmente con N.C.T. FG. 42 Mapp. 88 parte.

La detenzione dell'area resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre trenta giorni dalla data di trasmissione al Comune del certificato di collaudo / regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

La Proprietà per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sull' area stessa.

L' area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alla medesima, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

Le Parti danno atto che, ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del vigente PGT, sull'area ceduta al Comune la Proprietà ha esperito indagini ambientali [esito indagini da consegnare prima della stipula della convenzione], le quali hanno certificato l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente permesso di costruire convenzionato (percorso ciclopedonale, quindi tabella B ai sensi D. Lgs. 152/2006 Allegato 5, Parte IV, Tabella 1).

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà al Comune di Brescia dell'area, destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, del valore stimato, ai soli fini patrimoniali dell'Ente, di € 574,73 (248,80 mq x 2,31€/mq), 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 D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 3.8.1979 n. 25/364695.

ART.12 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. per le aree in passato destinate alla produzione dovranno essere esperite indagini di tipo ambientale volte a verificare l'eventuale inquinamento causato da attività produttive precedenti per accertare l'idoneità ambientale del suolo alla nuova destinazione residenziale, quindi il rispetto dei valori di CSC definiti dalla tabella A Allegato 5, Parte IV, Tabella 1 ai sensi D.Lgs. 152/2006.

La presa d'atto da parte del settore Bonifiche dovrà essere trasmessa al SUE prima del ritiro del permesso di costruire.

ART. 13 - RINUNCIA AGLI ATTI DEL GIUDIZIO

La proprietà, con la sottoscrizione del presente atto, rinuncia espressamente al contenzioso pendente avanti al T.A.R. per la Lombardia sezione staccata di Brescia (ricorso R.G. n. 646/2023), con compensazione totale delle spese.

ART. 14 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ

[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. 15 - 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 convenzione e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione].

ART. 16 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti alla cessione delle aree, al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico di G.S.M. Immobiliare s.r.l.

ART. 17 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana nell'ambito del presente atto, 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
- Dato di contatto del responsabile della protezione dei dati 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.