

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
CONNESSE CON L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO EDIFICIO
SEDE COLDIRETTI SITO IN VIA SAN ZENO N. 69 DI PROPRIETÀ
DELLA SOCIETÀ IMPRESA VERDE BRESCIA S.R.L.**

PREMESSO

- che la Società Impresa Verde Brescia S.r.l. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via San Zeno n. 69, così catastalmente identificate:
 - NCT FG. 172, Mapp. 411 e 412;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) aggiornato dalla quarta variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 23.1.2023 ed approvata con deliberazione n. 60 del 16.10.2023, pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 21.02.2024, individua le aree oggetto di intervento nel Piano dei Servizi del vigente PGT con sigla “PSs1 – San Zeno Tridentina” regolato dall’art. 63 delle NTA del PGT vigente del Comune di Brescia;
- che la Società Impresa Verde Brescia s.r.l. ha presentato in data 30.12.2020 un’istanza di permesso di costruire convenzionato PE3678/2020 con nota P.G. n. 297918 volta ad ottenere la ristrutturazione ed ampliamento della palazzina sede della Coldiretti;
- che in virtù della scheda del Progetto Speciale PSs1 come definito dall’art. 63 delle NTA vigenti, il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di atto di impegno che disciplini la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
- che con nota P.G. n. 258125 del 11.8.2023 e successive integrazioni la società Impresa Verde Brescia s.r.l. ha presentato il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione da ultimo integrato con P.G. n. 55776 del 16.2.2024;
- che il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione è stato verificato ai sensi dell’art. 42 D.Lgs. 36/2023 dall’Ing. Andrea Casarino e trasmesso con nota P.G. n. 55776 del 16.2.2024;
- che Giunta comunale con deliberazione n. XXXX del XXXX ha approvato lo schema di atto di impegno unilaterale relativo al permesso di costruire convenzionato - ristrutturazione edilizia ed ampliamento edificio sede coldiretti sito in via San Zeno n. 69

di proprietà della Società Impresa Verde Brescia S.r.l. nonché il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, la Società Impresa Verde Brescia S.r.l., con sede a Brescia, in Via San Zeno n. 69, Partita Iva e Codice Fiscale 03534090174, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (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 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E MANUTENZIONE

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 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.

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 copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali.

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

- 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 ed al Comune 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, nè potrà, in relazione alle stesse, essere riconosciuto alcun titolo allo scomputo e alla compensazione dei relativi costi.

La proprietà è edotta che la non collaudabilità delle opere realizzate, configura grave inadempimento agli obblighi assunti e comporta - oltre all'escussione della fidejussione prestata per un importo non inferiore ai costi delle opere oggetto di mancato adempimento, fatta salva l'escussione per l'intero ove ne ricorrono 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 a verde 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.

La Società si impegna a garantire la manutenzione ordinaria delle specie arboree di nuovo impianto per le nuove aiuole previste a progetto per un periodo di anni 3 (tre) decorrenti dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

Terminato il periodo di manutenzione triennale, 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.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria evidenziate con apposito retino color blu su Tavola O.U. Regime delle opere - che fa parte integrante del presente atto:

- Realizzazione di aiuole e sistemazione parcheggi ad uso pubblico su via Divisione Tridentina.**

Saranno realizzati 29 parcheggi ad uso pubblico intervallati da aiuole, la larghezza della sezione stradale verrà mantenuta a mt 7,00; come da progetto esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali.

Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie è pari a € 46.569,30 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari ad € 54.248,65 oneri della sicurezza inclusi e pari a 3.053,00);

Il valore delle predette opere non è 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 edifici e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 2 (due) anni dalla stipula del presente atto.

Se entro anni 2 (due) 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.

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 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà il Permesso di costruire Convenzionato di cui alla richiesta PE3678/2020, annotata al P.G. n. 297918 del 30.12.2020, 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/collaudo, delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 2, funzionali ai medesimi.

ART. 5 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà 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 dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

La proprietà 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 della Proprietà e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

ART. 6 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà contestualmente alla stipula del presente atto, versa, ai sensi della deliberazione di 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, sulla base del computo estimativo, è pari a € 542,49.

ART. 7 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà presta contestualmente alla stipula, la seguente garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 65.098,38 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente art. 3.

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

Tale garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del Certificato di regolare esecuzione delle opere a cui la stessa si riferisce, 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 della fidejussione 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 escusione 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 escusione 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. 8 - 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) Prima dell'inizio dei Lavori la società dovrà:
 - trasmettere in forma scritta al Settore competente:
 - 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;
- c) 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;
- d) 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 i 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. 9 - 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. 10 - 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. 11 - 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. 12 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti la cessione delle aree, le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico della Proprietà.

ART. 13 - 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 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.