

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO BILATERALE D'OBBLIGO CONCERNENTE L'UMI 3B  
NORD DEL PIANO ATTUATIVO VIGENTE N. 514 "VALORIZZAZIONE DELLE CAVE  
FAUSTINI", IN VIA CERCA 40 DI PROPRIETÀ DI EDIFICIS S.R.L.**

\* \* \* \* \*

## **FRA**

Società EDIFICIS s.r.l., con sede in Brescia Via BOSE n. 1/BIS, Partita IVA e Codice Fiscale: 03635530987

## **E**

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

## **PREMESSO**

- che la Società Edificis s.r.l. ha la proprietà delle unità immobiliari site in via Cerca, individuate con la seguente identificazione catastale:
  - NCT FG. 241, particella 43, 45, 57;
- che con nota P.G. numero 211805/2022 del 5.7.2022, la società Edificis s.r.l., in qualità di proprietaria, ha presentato istanza di permesso di costruire PE 2580/2022 per l'intervento di ristrutturazione edilizia dei fabbricati produttivi esistenti, siti a Brescia in via Cerca n. 40, con cambio di destinazione d'uso da produttivo a ricettivo, e che il procedimento citato è stato archiviato in data 8.11.2023, su richiesta della società Proponente;
- che nel vigente PGT del Comune di Brescia, gli immobili sopracitati risultano compresi nel Piano Attuativo 514 "Valorizzazione Cave Faustini" e in particolare nella unità minima di intervento 3B NORD, nel quale veniva prevista la riqualificazione urbanistica del Piano Cave Provinciale, negli ambiti ATEg20 e ATEg23, in seguito alla dismissione delle attività di cava;
- che l'U.M.I. 3B comprendeva, secondo la convenzione urbanistica stipulata in data 28.7.2016, rep. n. 69051, racc. n. 35681, a firma del notaio Aldo Garioni, successivamente modificata con atto del 18.10.2019 rep. n. 113240, racc. n. 41234, a firma del notaio Francesco Lesandrelli, l'area di proprietà Edificis s.r.l. con le rispettive destinazioni:

- 1.731 mq di SLP con destinazione a servizi per lo sport e il tempo libero, da localizzare nel lotto SUD, situato presso l'ATEg20, ristrutturando o demolendo/ricostruendo i fabbricati esistenti;
  - 811 mq di SLP con destinazione residenza e terziario, più 300 mq di SLP con destinazione di servizio al Parco delle Cave da cedere all'amministrazione comunale, da realizzare per ricomposizione volumetrica dei fabbricati produttivi esistenti nel lotto NORD, posto lungo via Cerca, presso l'ATEg23;
- che l'istanza, presentata a suo tempo da Edificis s.r.l., interessava unicamente la trasformazione urbanistica dell'U.M.I. 3B NORD del PAV 514 senza interessare la porzione dell'UMI 3B SUD;
  - che l'ambito dell'intervento di cui sopra non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
  - che in data 18.1.2022 la conferenza intersettoriale ha espresso alcune indicazioni in merito alla necessità di adeguare il percorso ciclopedonale lungo via Cerca, posto tra l'UMI 3B e il reticolo idrico, recepite dalla società Edificis s.r.l. all'interno del progetto planivolumetrico;
  - che con nota P.G. 731 del 15.3.2022 il Consorzio di Bonifica del Chiese ha espresso parere preventivo favorevole agli interventi proposti in fascia di rispetto del reticolo idrico di sua competenza;
  - che con deliberazione di G.C. n. 570 del 7.12.2022, che ha approvato lo schema di atto bilaterale, è stato contestualmente approvato il progetto planivolumetrico e la definizione del regime delle aree con individuazione e ridefinizione della localizzazione della porzione di area da cedere e delle relative capacità edificatorie in attuazione dell'art. 6 della convenzione del 2016, ai sensi del quale *"qualora decorsi 6 (sei) anni dalla stipula della presente convenzione non venga mai sottoscritto l'atto d'obbligo inerente la UMI 3b, l'operatore si impegna, in luogo della realizzazione di cui al precedente art. 4 lettera d della convenzione da cui deve intendersi definitivamente esonerata (realizzazione edificio di servizio al parco), a cedere il fabbricato esistente per la superficie di mq 590, identificato con il mappale n. 43/parte del foglio NCT n. 241 situato all'interno della UMI 3b stessa"*;
  - che l'atto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 570 del 7.12.2022 non è stato stipulato in attesa della conclusione delle indagini ambientali ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PGT vigente;

- che le indagini ambientali preliminari alla cessione delle aree hanno evidenziato la presenza di rifiuti e di contaminazioni superiori alla concentrazione soglia prevista per la destinazione a verde pubblico (Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.), rendendo necessarie operazioni di bonifica e di rimozione rifiuti a carico di Edificis s.r.l., concluse con presa d'atto dell'avvenuta bonifica da parte dell'Unità di Progetto Risanamento Ambientale e Bonifiche in data 5.3.2024 (P.G. n. 76183/2024) sulla base del documento pervenuto da Arpa in data 28.2.2024 (P.G. n. 68666/2024);
- che con deliberazione di G.C. n. XX del XX si è proceduto a modificare lo schema di atto bilaterale;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante del presente atto tra la Società EDIFICIS 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 – CESSIONE DI IMMOBILI E DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA**

##### 1^ CESSIONE

Edificis s.r.l., alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 3.123,00, individuate con apposito colore verde sull'elaborato grafico "Regime delle Aree", che fa parte integrante del presente atto bilaterale. Tali aree sono catastalmente individuate come segue:

- NCT al foglio 241, particella 43;

Le aree sopra menzionate saranno cedute libere da tutti i fabbricati a destinazione produttiva, ad esclusione dell'edificio principale identificato al catasto fabbricati al foglio 241, particella 43, subalterni 2 e 4 e del "Padiglione della Pietra" identificato al catasto fabbricati al foglio 241 particella 43, subalterno XXX.

##### 2^ CESSIONE

Edificis s.r.l. cede altresì relativamente alla porzione della particella 43:

- l'edificio identificato al catasto fabbricati al foglio 241, particella 43, subalterni 2 e 4, con SLP pari a 192,86 mq, che è ceduto nello stato di fatto, eccezion fatta per la demolizione della porzione di seminterrato, adibito a magazzino, che eccede la proiezione dell'edificio che è ad attuale uso residenziale (casa del custode) e terziario, come rappresentato con apposito colore bianco sull'allegato elaborato grafico "Regime delle Opere";
- il "Padiglione della Pietra" identificato al catasto fabbricati al foglio 241 particella 43, subalterno XXX;
- una quota, pari a 397,14 mq di SLP, della potenzialità edificatoria assegnata all'ambito UMI 3B Nord.

Si dà atto che l'iscrizione nel Registro dei Diritti Edificatori della potenzialità edificatoria di 397,14 mq, unitamente alla cessione del fabbricato identificato al catasto fabbricati al foglio 241, particella 43, subalterni 2 e 4, costituisce adempimento di cui all'art. 6 della Convenzione urbanistica stipulata in data 28.7.2016, rep. n. 69051, racc. n. 35681, a firma del notaio Aldo Garioni.

Il Comune prende atto e nulla oppone a che il custode attuale, Sig. XXXXXX, permanga nella abitazione di Via Cerca n. 40, individuata catastalmente al foglio 241 particella 43 sub 2, sino alla data del 31.12.2025, senza che nessun onere manutentivo, utenza e responsabilità di ogni ordine e tipo relative all'unità residenziale possano essere attribuite al Comune, restando in capo a Edificis s.r.l.. Edificis s.r.l. si impegna pertanto a liberare l'immobile da persone o cose entro tale data.

### 3^ CESSIONE

Edificis s.r.l. cede gratuitamente al Comune di Brescia una porzione di terreno, della superficie complessiva di mq 315,00, identificato catastalmente con:

- NCT FG. 241 particella 57

coincidente con la fascia di 4 (quattro) metri dal ciglio di sponda della Roggia Comuna ed individuato con apposito tratteggio di colore blu sull'elaborato grafico "Regime delle Aree".

Tale area dovrà essere ceduta libera da manufatti, recinzioni, pavimentazioni e impianti di qualsivoglia tipo.

### Servitù di accesso, di passaggio pedonale e carraio

Il Comune costituisce servitù di accesso, di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, a carico delle porzioni immobiliari site in Comune di Brescia (BS), di cui al mappale

57 Sez. NCT foglio 241, sulla striscia di area perimetrata con tratteggio di colore magenta sull'allegato elaborato grafico "Regime delle Aree", a favore delle porzioni immobiliari, site in Comune di Brescia (BS), di cui al mappale 45 Sez. NCT foglio 241, di proprietà della Società Edificis s.r.l..

#### Clausole comuni a tutte le cessioni

Le aree e i fabbricati vengono ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contrattaggi di ogni specie.

Sono a carico di Edificis s.r.l. gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione 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.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli successivi, la detenzione e disponibilità delle aree resta in ogni caso alla società Edificis s.r.l., al fine di effettuare le opere previste di demolizione e preverdissement, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre tre mesi dalla data di accertamento dell'avvenuta completa esecuzione delle opere.

Fino a tale data ogni onere derivante da tali immobili competerà alla Edificis s.r.l., compresa la custodia e la manutenzione. Edificis s.r.l. per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse

Con la presa in carico delle opere, a seguito dell'accertamento dell'avvenuta completa esecuzione delle opere di demolizione e preverdissement, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli immobili ceduti.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di immobili al Comune di Brescia del valore stimato, ai soli fini inventariali, per un totale di € 204.244,53, così determinata:

- valore aree:  $(3.438,00 \text{ mq} \times € 2,31/\text{mq}) = € 7.941,78$
- valore "Padiglione della Pietra": € 150.000,00 (costo di costruzione)
- valore stimato edificio identificato al catasto fabbricati al foglio 241, particella 43, subalterni 2 e 4: € 46.302,75

è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della L. 21.11.2000 n. 342.

## **ART. 3 – IMPEGNI PRELIMINARI DI EDIFICIS S.R.L.**

### **3.1 Interventi propedeutici alla preparazione dell'area**

Gli immobili ceduti all'amministrazione Comunale resteranno in possesso della società Edificis s.r.l. fino al completamento delle opere di demolizione e ripristino di seguito descritte.

Edificis s.r.l., fino alla consegna degli immobili, è responsabile civilmente e penalmente nei confronti dei terzi delle opere in corso di realizzazione e degli immobili insistenti sulle aree cedute.

Edificis s.r.l. si impegna prima della consegna degli immobili all'Amministrazione Comunale ed entro 1 (un) mese dalla stipula dell'atto, a:

- ☐ demolire, nelle aree in cessione, tutti i fabbricati esistenti ad uso produttivo, con funzione accessoria all'edificio principale, identificato al catasto fabbricati al foglio 241, particella 43, subalterni 2 e 4;
- ☐ demolire la porzione di seminterrato che eccede la proiezione del piano terra e primodel sopracitato edificio principale;
- ☐ demolire tutte le recinzioni esistenti a perimetro e all'interno delle aree di cessione, mantenendo solo la recinzione verso la pubblica via;
- ☐ avviare a recupero/smaltimento a norma di legge i rifiuti di risulta delle demolizioni o in alternativa procedere come dal punto successivo;
- ☐ riempire il vuoto lasciato dalle demolizioni del piano seminterrato con materiale inerte (anche aggregati riciclati), proveniente, dalle demolizioni di cui ai punti precedenti, e ripristinare la quota del piano di campagna a massicciata in ghiaietto, o materiale aggregato riciclato; quanto appena esposto avverrà previa comunicazione di campagna per recupero di rifiuti non pericolosi con utilizzo di impianto regolarmente autorizzato allo scopo;
- ☐ realizzare una separazione tra proprietà pubblica e privata con recinzione in rete romboidale in filo d'acciaio zincato e pali e saette in profilati a T.

### **3.2 Preverdissement**

Ai sensi dell'art. 31 delle NTA del vigente PGT, a contrasto di eventuali fenomeni di

degrado in attesa della realizzazione dei futuri interventi edilizi, Edificis s.r.l. si impegna a:

- realizzare nell'ambito delle aree in cessione, prima della consegna dell'area all'Amministrazione comunale ed entro 1 (un) mese dalla stipula dell'atto, le demolizioni di recinzioni e fabbricati e il ripristino della permeabilità del suolo con superficie in ghiaia.

#### Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere necessarie alla sistemazione delle aree è pari a € 27.284,80, oneri della sicurezza inclusi}, come da computo metrico di massima presentato da Edificis s.r.l. in data 28.7.2022 con nota P.G. 237630/2022 ed approvato con deliberazione G.C. n. 570 del 7.12.2022.

Eventuali costi aggiuntivi imprevidi rimarranno a carico della stessa Parte Privata.

### **3.3 Indagini ambientali**

Si dà atto che le indagini ambientali preliminari alla cessione delle aree hanno evidenziato la presenza di rifiuti e di contaminazioni superiori alla concentrazione soglia prevista per la destinazione a verde pubblico (Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.), rendendo necessarie operazioni di bonifica e di rimozione rifiuti a carico di Edificis s.r.l., concluse con presa d'atto dell'avvenuta bonifica da parte dell'Unità di Progetto Risanamento Ambientale e Bonifiche in data 5.3.2024 (P.G. n. 76183/2024) sulla base del documento pervenuto da Arpa in data 28.2.2024 (P.G. n. 68666/2024).

### **ART. 4 – MESSA A DISPOSIZIONE ANTICIPATA DEGLI IMMOBILI**

Si dà atto che Edificis s.r.l. ha messo a disposizione anticipatamente una parte delle aree in cessione, di cui al precedente art. 2, limitatamente alle superfici libere da manufatti da demolire, al fine di anticipare la realizzazione delle strutture espositive nell'ambito di "Brescia Capitale italiana della cultura 2023", autorizzate con PE 1458/2024 del 23.4.2024, completamente realizzate e censite al catasto fabbricati al foglio 241 particella 43, subalterno XXX.

Con la cessione dell'area e del manufatto, l'Amministrazione assume su di sé ogni onere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di custodia, nonché ogni responsabilità derivante



dalle attività svolte su detto immobile.

## **ART. 5 – FIDEJUSSIONI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, Edificis s.r.l. presta, contestualmente alla stipula, la seguente mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

1. € 32.741,76, per le opere di demolizione e ripristino del piano di campagna sopra descritte, corrispondente all'importo lordo stimato delle stesse, comprensivo degli oneri per la sicurezza, pari a complessivi € 27.284,80, maggiorato del 20%.

La restituzione della garanzia n. 1 avverrà in presenza delle due seguenti condizioni:

- all'accertamento dell'avvenuta completa esecuzione delle opere di demolizione e preverdissement di cui al precedente art. 3 (anche per stralci funzionali) a cui la stessa si riferiscono;
- all'accertamento dell'avvenuta liberazione dell'unità residenziale da parte del custode Sig. XXXX, il cui termine ultimo è fissato nel 31.12.2025;

Il Comune si impegna a svincolare la garanzia entro 30 giorni dai predetti accertamenti.

Il Comune si impegna, entro 30 giorni dalla stipula del presente atto, alla restituzione della fidejussione n. 2166958 del 4.5.2017 di euro 100.000,00 rilasciata a garanzia di quanto previsto dall'art. 6.2 "Cessione edifici" della convenzione urbanistica del 28.7.2016.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto, Edificis s.r.l. 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. 6 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ**

Edificis s.r.l. 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. 7 - TERMINE PER LA STIPULA DELL'ATTO**

Edificis s.r.l. si dichiara edotta che la stipula dell'atto dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente schema di atto d'obbligo bilaterale.

## **ART. 8 – SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti la cessione delle aree, la costituzione di servitù, le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) le spese inerenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree e dei fabbricati in cessione al Comune, le spese per l'adeguamento catastale dopo le demolizioni, sono a carico di Edificis s.r.l..

## **ART. 9 - 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 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 SI.NET Servizi Informatici S.r.l., con sede in Corso Magenta n. 46 - Milano (MI)
- 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.