

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI  
COSTRUIRE CONVENZIONATO PER DEMOLIZIONE DI FABBRICATO  
ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI NUOVO CENTRO POLIFUNZIONALE PER  
L'ETA' EVOLUTIVA IN VIA LUCIO FIORENTINI/ VIA MONS. C. MANZIANA DI  
TITOLARITA' SUPERFICIARIA DELLA SOCIETA' FRATERNITA' GIOVANI I.S.  
SOCIETA' COOPERATIIVA SOCIALE ONLUS.**

\* \* \* \* \*

## PREMESSO

- che la società Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS, in forza di atto notaio Andrea Milesi del 28.12.2021 (Rep. 4280 – Racc. 3290), è titolare del diritto di superficie per la durata di 60 anni sulle aree, di proprietà del Comune di Brescia, così identificate al catasto fabbricati:
  - Sez. NTC Fg. 239, Mapp. 2, Sub. 17 graffato con il mappale 280;
  - Sez. NTC Fg. 239, Mapp. 2, Sub. 18 graffato con il mappale 282;
- che sull'area sono attualmente presenti due edifici:
  - un fabbricato rurale censito al catasto fabbricati al foglio 239, particella 2 sub. 18 e dichiarato di interesse culturale;
  - un fabbricato di cerniera tra l'edificio rurale e la villa su via L. Fiorentini per il quale è ammessa la possibilità di demolizione e successiva ricostruzione;
- che l'ambito di intervento è parzialmente interessato da vincolo monumentale ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D.Lgs 42/2004 e s.m.i) in quanto in data 1.12.2021 PG 314005, la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia ha decretato di interesse culturale il fondo rustico ex mulino (cascina) in via L. Fiorentini n. 19 con annessa area di pertinenza catastalmente individuato al Catasto Terreni al foglio 239, mappale 282 e al catasto Fabbricati al foglio 239, particella 2 sub. 18; L'area oggetto di intervento è inoltre classificata dal PGT come zona di interesse archeologico;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016 e s.m.i., disciplina lo sviluppo delle richiamate aree mediante la scheda di progetto speciale del Piano dei Servizi "PSe6 Via L. Fiorentini – Via Mons. C. Manziana", la quale pone l'obiettivo di recuperare e valorizzare l'area e gli immobili inutilizzati di proprietà comunale, da destinare a servizi socio-assistenziali/socio sanitari, in un'ottica di arricchimento funzionale, riduzione dei fattori di disagio sociale, innalzamento dei livelli di sicurezza, rivitalizzazione sociale ed economica del quartiere;

- che la scheda del Progetto Speciale prevede per la su indicata area, nel rispetto del limite di SLP pari a 2.750 mq, la possibilità di realizzare servizi ed attrezzature di uso pubblico riconducibili a Servizi Sociali (S) così come definiti dall'art. 55 delle NTA del PGT tra cui S1 Servizi Sociali per i giovani e S3 Servizi sociali per la fragilità con esclusione dei Servizi Comunità alloggio per immigrati (S3c) e Campi nomadi (S3f), vengono inoltre consentiti i Servizi sanitari Ambulatori (O2) solo se integrativi degli stessi sia per dimensione che per tipologia di utenza;
- che in attuazione della scheda del Progetto Speciale, che prevede come modalità attuativa il permesso di costruire convenzionato, la società Fraternità Giovani i.s. Società Cooperativa sociale ONLUS ha presentato al Comune di Brescia istanza di Permesso di Costruire in data 4.1.2022 N° PE 38/2022 P.G. 109992 e successive integrazioni, in corso di approvazione, per la demolizione di fabbricato esistente (il fabbricato di cerniera) e la realizzazione di un nuovo centro polifunzionale per l'età evolutiva (nuovo edificio su tre piani di cui uno interrato e due piani fuori terra), oltre alla sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti; Unitamente all'istanza edilizia i proponenti hanno richiesto deroga sulla dotazione di parcheggi pertinenziali. È previsto il reperimento di parcheggi pertinenziali disposti a pettini su via Mons. C. Manziana;
- che, pertanto, ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), l'intervento di cui sopra è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo dove il proponente partecipa alla realizzazione di opere di pubblica utilità finalizzate alla riqualificazione degli spazi urbani nel contesto dell'intervento e alla definizione e disciplina delle modalità di fruibilità e di accesso degli spazi aperti in diritto di superficie;
- che sulla Proposta di Permesso di costruire la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 18.05.2022;
- che la Società FRATERNITÀ GIOVANI ha depositato presso il Settore Pianificazione Urbanistica in data 16.05.2022 un'istanza, P.G. n. 152132/2022 per la definizione degli aspetti da disciplinare a mezzo di atto di impegno unilaterale;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha approvato lo schema di atto di impegno unilaterale relativo al permesso di costruire convenzionato per

ristrutturazione, demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuovo centro polifunzionale per l'età evolutiva in Via L. Fiorentini – Via Mons. C. Manziana di titolarità superficaria della società Società Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, la società Società Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS, di seguito denominata "Società Cooperativa", con sede in Ospitaletto via Seriola n. 62, Partita IVA e Codice Fiscale: 03550510170, rappresentata per il presente atto dal legale rappresentante il signor Massimo Belandi nato a XXX il XXX, conviene e si impegna a quanto segue:

## **ART. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **1.1 Opere su area in concessione di diritto di superficie**

#### Generalità

La Società Cooperativa si impegna a realizzare le seguenti opere su area concessa dal Comune di Brescia in diritto di superficie, evidenziata con retino di colore rosa sulla "Tav. A – "Regime delle opere" così come illustrate nella "Tavola C – Planimetria generale" - che fanno parte integrante della presente convenzione:

- formazione di percorsi pedonali di collegamento tra via L. Fiorentini, Via Manziana e il parco pubblico posto a sud del lotto;
- realizzazione di piastra multifunzionale con superficie pavimentata e sistemazione dell'area verde circostante con predisposizione di sedute in legno disposte ad anfiteatro e panchine collocate lungo percorsi pedonali e realizzazione del relativo impianto di illuminazione;

come da progetto delle opere depositato unitamente all'istanza di Permesso di costruire convenzionato N° PE 38/2022 P.G. 109992 e successive integrazioni.

### **1.2 Opere su area pubblica**

La Società Cooperativa si impegna a realizzare altresì le seguenti opere di urbanizzazione primaria su area pubblica, evidenziata con retino di colore viola sull'allegata "Tavola A – Regime delle Opere" così come illustrate sull'allegata "Tavola C – Planimetria generale"

che fanno parte integrante dell'atto di impegno unilaterale:

- realizzazione di rialzo stradale sulla via Monsignore Manziana in funzione dell'accesso ai parcheggi pertinenziali a servizio della struttura di nuova realizzazione e rallentatore del traffico in corrispondenza dei nuovi attraversamenti pedonali rialzati;
- spostamento dell'ingresso pedonale al parco pubblico e di un tratto di vialetto pedonale collocato a sud dell'area concessa in diritto di superficie;

Le opere dovranno essere realizzate previa richiesta e relativa autorizzazione di manomissione di suolo pubblico nel rispetto delle prescrizioni fornite dai competenti uffici comunali.

#### Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere di cui ai precedenti paragrafi 1.1. e 1.2 del presente articolo non è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi.

I costi della direzione dei lavori sono a carico della Società.

#### Scadenze

Le opere relative al presente articolo devono essere ultimate contestualmente alla fine dei lavori di realizzazione del nuovo centro polifunzionale per l'età evolutiva e comunque prima della presentazione della SCIA relativa all'agibilità dell'intervento.

#### Modalità di esecuzione

La verifica della corretta esecuzione delle opere da realizzarsi su area pubblica avverrà da parte del Settore che rilascerà l'autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico (Settore Strade), tramite sopralluogo in contraddittorio con il direttore lavori e conseguente sottoscrizione di verbale di constatazione di rispondenza all'istanza di manomissione depositata.

Sono escluse dall'applicazione del canone C.O.S.A.P. le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti

competenti.

## **ART. 2 - UTILIZZO PUBBLICO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

La Società Cooperativa si impegna a garantire l'apertura al pubblico delle aree concesse in diritto di superficie e interessate dalla realizzazione delle opere, così come individuate con apposito retino di colore giallo chiaro sull'allegato grafico TAVOLA B - Regime delle aree - che fa parte integrante del presente atto e catastalmente individuate al Foglio 239 Sezione NCT con parte del Mapp. 2 – sub 17 graffato con il mappale 280 parte, al fine di garantire la fruibilità degli spazi aperti di progetto, ampia accessibilità agli spazi pubblici adiacenti e una corretta integrazione tra gli ospiti della struttura e i visitatori esterni.

Le aree dovranno essere aperte al pubblico nell'occasione di eventi/attività sociali e ricreative in numero non inferiore a 8 (otto) per ciascun anno a partire dalla data di ultimazione dei lavori di realizzazione del centro.

La gestione e l'organizzazione delle attività è ad esclusivo onere dei proponenti.

La programmazione degli eventi dovrà essere preventivamente comunicata al Settore Servizi Sociali e/p al Settore Partecipazione del Comune di Brescia

## **ART. 3 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La Società Cooperativa 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 applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

La Società Cooperativa 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. 4 - TITOLI EDILIZI**

Dopo la stipula del presente atto unilaterale d'obbligo, il Comune di Brescia rilascerà, a

richiesta della Società Cooperativa, gli inerenti permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

La Società Cooperativa 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 previste.

## **ART. 5 – FIDEJUSSIONI**

A garanzia anche degli obblighi assunti con il presente atto la Società Cooperativa ha già provveduto, in forza di atto notaio Andrea Milesi del 28.12.2021 (Rep. 4280 – Racc. 3290), a costituire una cauzione definitiva pari ad euro 100.000,00 come segue:

- quanto a euro 10.000,00 versata con bonifico del 24.7.2019 di Cassa Padana Banca di Credito cooperativo S.C.R.L. ID transazione 4HUhfRnZ240720191531001 ed introitata con Rev. n. 8287 del 30.7.2019;
- quanto a euro 90.000,00 mediante procedura PagoPa del bollettino n. 00000000018109325 con pagamento CBILL del 6.12.2021 presso Cassa Padana Credito Cooperativo

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Proprietà, autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

Per le opere da realizzare sulle aree pubbliche i proponenti si impegnano a versare la cauzione/fideiussione quantificata dal Settore Strade in sede di richiesta di manomissione di suolo pubblico.

## **ART. 6 - ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di trasferimento del diritto di superficie delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Società Cooperativa con il presente atto si trasferiscono agli acquirenti/concessionari, previa offerta di garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art. 5.

La Società Cooperativa, si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di cessione del diritto superficario 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 Società Cooperativa per la sola parte relativa agli obblighi di cui al presente atto, 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. 7 – CAPACITÀ DELLA SOCIETÀ COOPERATIVA**

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

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

La Società Cooperativa 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 e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione]

#### **ART. 9 - SPESE**

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

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

In relazione ai dati personali (riferiti a “persona fisica”) trattati da parte del Settore

Pianificazione Urbanistica nell'ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1 - dato di contatto [protocollogenerale@pec.comune.brescia.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.brescia.it)
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati [RPD@comune.brescia.it](mailto:RPD@comune.brescia.it)
- il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la LTA Srl con sede a Roma in Via della Conciliazione n.10
- I dati sono trattati per le finalità istituzionali del Comune di Brescia
- i dati personali trattati sono raccolti presso l'interessato e presso soggetti terzi
- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del Comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali
- 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