

* * * * *

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI
COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA DEMOLIZIONE DI
EDIFICI ESISTENTI E REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE IN
VIA TRIUMPLINA N. 9/e DI PROPRIETÀ DI FUSARI S.R.L**

* * * * *

PREMESSO

- che la società FUSARI S.r.l è proprietaria delle aree situate in Comune di Brescia in via Triumplina 9/e, identificate catastalmente al Catasto terreni a Foglio 45 mappale 85 Ente Urbano mq. 3.730 e Foglio 45 mappale 113 Ente Urbano mq. 150 e al Catasto fabbricati al Foglio 19 SBA mappale 5380 graffato al mappale 5381;
- che le suddette aree sono classificate dal P.G.T. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, come Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato “PRn04 TRIUMPLINA-GRAZZINE”, il quale pone l’obiettivo del recupero urbanistico e ambientale dell’area e per l’edificazione prevede il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato;
- che la Società Fusari s.r.l. ha presentato in data 5.8.2021, in qualità di proprietaria, una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (PE3361/2021), annotata al n. 204519 P.G., per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, sulle aree inserite nel Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato “PRn04 TRIUMPLINA - GRAZZINE”;
- che sul progetto presentato e successive integrazioni la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 27.11.2021;
- che l’ambito di intervento non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” (D.Lgs 42/2004 e s.m.i) né è sottoposto a vincoli di natura ambientale;
- che l’area oggetto di intervento è classificata dal PGT come zona di interesse archeologico ma l’intervento, per quanto riguarda le opere pubbliche, non comporta movimenti di terra e scavi in quanto trattasi di opere di sistemazioni stradali di superficie;
- che il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione è stato consegnato al Comune di Brescia con in data 2.12.2021 un’istanza P.G. n. 316915 del 2.12.2021, P.G. n. 60260 del 25.2.2022 ed ultima integrazione di cui a P.G. n. 66241 del 2.3.2022;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del X.X.2022 ha approvato lo schema di atto di impegno unilaterale relativa al permesso di costruire convenzionato

per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, sulle aree inserite nel Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato “PRn04 TRIUMPLINA – GRAZZINE” di proprietà di Fusari S.r.l ed il progetto definitivo- esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, la società FUSARI S.r.l, con sede in Nave Via Edison n. 1, Partita IVA e Codice Fiscale: 03150710170, iscritta con il n. 333995 R.E.A. nel Registro Imprese di Brescia, di seguito denominata la Proprietà, rappresentata per il presente atto dal legale rappresentante il signor Fusari Giuliano nato a XXX, conviene e si impegna a quanto segue:

ART. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare, su area di proprietà comunale, le seguenti opere evidenziate con apposito colore viola sulla allegata planimetria generale “TAVOLA 18_ Regime delle opere” che fa parte integrante del presente atto:

- realizzazione di marciapiede sul lato ovest di via Triumplina in corrispondenza dell’area oggetto di intervento
- prolungamento di circa 30 mt in direzione sud dello spartitraffico centrale di via Triumplina.

Come da progetto definitivo-esecutivo consegnato al Comune di Brescia con P.G. n. 316915 del 2.12.2021, ed ultima integrazione di cui al P.G. n. 66241 del 2.3.2022 ed approvato con deliberazione G.C. n. XXX del X.X.2022.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, è stato verificato, ai sensi dell’art. 26 D.Lgs. 50/2016, come da Verbale di verifica firmato in data 24.2.2022 dell’Ing. Andrea Gerardini. Tale verbale è stato depositato al Comune di Brescia in data 7.3.2022 P.G. n. 71466.

Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere di cui al presente articolo è pari, inclusi oneri per la sicurezza, ad **€ 18.225,00 al netto dello sconto del 15%** (l’importo lordo è pari €

16.349,42 + € 4.328,00 oneri sicurezza per un totale di € 20.677,42), come da progetto esecutivo agli atti.

Il valore delle predette opere è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Scadenze

Le opere di cui al presente articolo dovranno iniziare entro 6 (sei) mesi ed essere **ultimate entro 12 (dodici)** mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Su richiesta della Proprietà, dovrà essere messa a disposizione da parte del Comune l'area necessaria alla realizzazione delle opere.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di regolare esecuzione, delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, funzionali ai medesimi.

Modalità di esecuzione

Le suddette opere di Urbanizzazione Primaria sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica dell'intervento attuato dal proponente e di importo inferiore alla soglia comunitaria, pertanto, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n.380/2001, come da richiamo dell'art. 36, comma 4, D.Lgs. 50/2016 (di seguito codice dei contratti), sono a carico della Proprietà e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato codice.

La Proprietà, prima dell'inizio dei lavori, dovrà comunicare all'Amministrazione il nominativo del Direttore Lavori.

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
- Per le opere di urbanizzazione primaria lo Smart CIG
- Comunicazione di avvenuto inserimento nei contratti di appalto delle previsioni in tema di rispetto delle norme sulla tracciabilità di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e s.m.i.

Con la presa in carico delle opere, a seguito del certificato di regolare esecuzione degli interventi previsti su via Triumplina, verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere eseguite.

Il Direttore Lavori, nominato per le opere previste su via Triumplina, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, dando evidenza delle opere eseguite con il contributo della società proponente.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate, dovrà altresì consegnare copia del certificato di regolare esecuzione necessario al fine della presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione comunale.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

L'Amministrazione metterà a disposizione su richiesta della Proprietà le aree necessarie alla realizzazione delle opere di cui sopra.

Sono escluse dall'applicazione del Canone Unico Patrimoniale (solo per la parte relativa all'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. Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti.

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 6 (sei) mesi dalla data di trasmissione del certificato di regolare esecuzione.

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 0,30‰ dell'importo delle opere.

ART. 2 OPERE SU AREA ASSERVITA

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere, non a scomuto degli oneri, su area per la quale è previsto l'asservimento all'uso pubblico, evidenziate con apposito colore giallo sulla allegata "TAVOLA 18_ Regime delle opere" che fa parte integrante del presente atto. Le anzidette opere consistono in:

- realizzazione di strada interna con parcheggi in linea, marciapiede prospiciente il nuovo edificio commerciale e aiuole piantumate.

Il progetto di tali ultime opere (asservite ad uso pubblico) è autorizzato tramite il Permesso di costruire in premessa.

ART. 3 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

È costituita servitù di uso pubblico sull'area, della superficie complessiva di mq. 692,83, interessata dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente articolo 2, così come individuata con apposito colore giallo sull'allegato elaborato grafico Tav. 17 - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- Catasto terreni: Foglio 45 NCT, Mapp. 85 parte
- Catasto fabbricati: Foglio 19 SBA, Mapp. 5380 parte

L'area sarà di proprietà privata e soggetta all'uso pubblico; competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

Sono a carico della proprietà gli oneri per eventuali frazionamenti e accatastamenti atti ad individuare catastalmente l'area asservita all'uso pubblico.

ART. 4 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, 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. 1 del presente atto.

Tale somma è pari ad € 2.067,74 sulla base del progetto definitivo-esecutivo approvato con deliberazione G.C. n. XXX del X.X.2022.

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 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 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula del presente atto unilaterale d'obbligo, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, gli inerenti permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

La Proprietà 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 ed approvato il relativo certificato di regolare esecuzione.

ART. 7 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà si impegna a prestare, contestualmente alla stipula del presente atto, la seguente garanzia mediante fidejussione

bancaria o polizza assicurativa:

- € 24.812,90 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 1 del presente atto

L'importo della garanzia è pari all'importo lordo delle opere garantite, 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 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. 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. 8 - 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 all'articolo precedente.

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.

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

[ART. 9 – CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ'

La Proprietà, 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. 10 - 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 e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione]

ART. 11 - SPESE

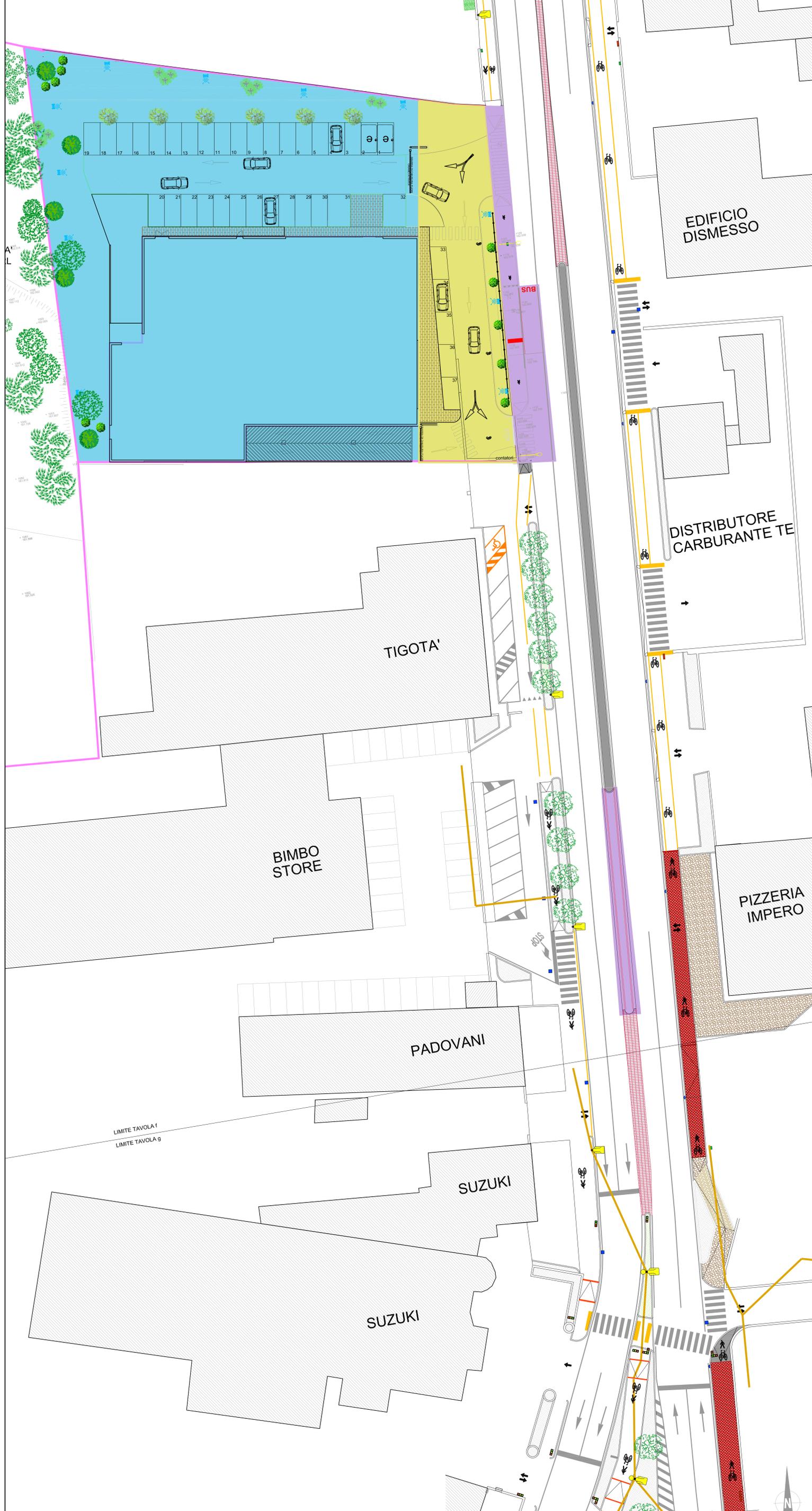
Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere sono a carico della Proprietà.

ART. 12 - 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
- 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.



REGIME DELLE AREE	
—	4.034 mq PERIMETRO LOTTO
—	323,24 mq AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BRESCIA ESTERNE AL LOTTO
—	3.340,17 mq AREA PRIVATA
—	693,83 mq AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO

Regione Lombardia - Provincia di Brescia
COMUNE di BRESCIA

OPERE DI URBANIZZAZIONE
 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
 CON APPLICAZIONE L.R. 18/2019
 DI UN EDIFICIO COMMERCIALE
 PR. n.4 TRIUPLINA - GAZZINE

COMMITTENTE	Fusari srl Via Edison N. 1 - Nove (BS)
-------------	-------------------------------------------

TAVOLA	17	REGIME DELLE AREE
--------	-----------	-------------------

FEBBRAIO 2022

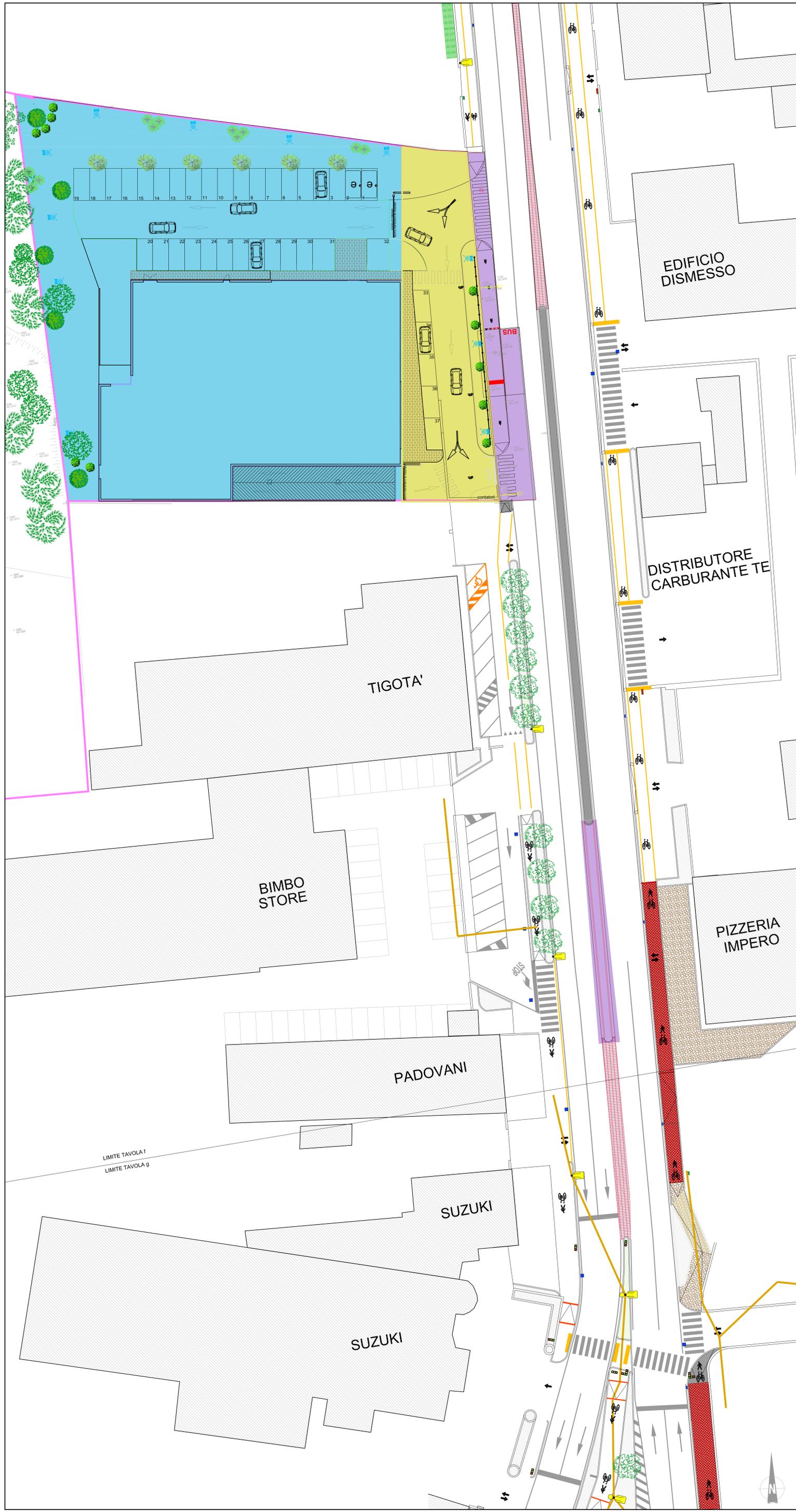
OGD STUDIO
 OTTELLI arch. GI. GIUSEPPE MASSIMO
 GHETTI arch. ing. GIUSEPPE
 DANIELE arch. PIER. GIOV. EMANUELE

AGGIORNAMENTO

250909 VIA GIAROLINA 1853 VIA PIUME MELLE 624
 tel. 030-4901210 fax 030-4909247 C.F. 01744430267
 e-mail: info@ogdarchitects.it www.ogdarchitects.it

SCALA	1:200
-------	-------

A norma di Legge il presente disegno, non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi né utilizzato per scopi diversi da quello di destinazione senza l'autorizzazione scritta dei progettisti che ne detengono la proprietà.



- REGIME DELLE OPERE PRIMARIE**
- OPERE PRIMARIE SU AREA COMUNALE ESTERNE AL LOTTO: SISTEMAZIONE AREA MARCIAPIEDI E SPARTITRAFFICO
 - OPERE PRIMARIE SU AREA PRIVATA
 - OPERE PRIMARIE SU AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO

Regione Lombardia - Provincia di Brescia COMUNE di BRESCIA	
OPERE DI URBANIZZAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO CON APPLICAZIONE L.R. 18/2019 DI UN EDIFICIO COMMERCIALE PR. n.4 TRIUMPLINA - GAZZINE	
COMMITTENTE	Fusari srl Via Edison N. 1 - Nove (BS)
TAVOLA:	18 REGIME DELLE OPERE
FEBBRAIO 2022	 OTTELLI arch. KI green, MASSIMO GHETTI arch. ing. GIUSEPPE DAVIDE arch. Flavia, giani, EMANUELE
AGGIORNAMENTO	STUDIO OGD ARCHITETTI s.r.l. - VIA S. PIETRO 10 - 25100 BRESCIA (BS) - TEL. 030 3000000 - FAX 030 3000001 e-mail: info@studioogd.it - www.studioogd.it
SCALA	1:200
A norma di Legge il presente disegno, non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi né utilizzato per scopi diversi da quello di destinazione senza l'autorizzazione scritta dei progettisti che ne detengono la proprietà.	