

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 401 - 29.5.2018

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Approvazione atto integrativo dell'atto unilaterale d'obbligo del 18.1.2018 rep. n. 10614 e racc. n. 6737 notaio Ferrario relativo al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare situata in Piazza Vittoria di proprietà società 1932 srl.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Giunta comunale con deliberazione in data 30.12.2017 n. 852/13794 ha approvato l'atto unilaterale d'obbligo relativo all'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita in Piazza Vittoria di proprietà della società 1932 srl, richiesto con la presentazione in data 24.11.2017 P.G. n. 203470 di S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività);
- che con atto unilaterale d'obbligo formalizzato in data 18.1.2018 rep. n. 10614 e racc. n. 6737 notaio Ferrario la società 1932 srl si è impegnata a realizzare opere di urbanizzazione a miglioramento di quelle esistenti in zona e limitrofe all'intervento secondo indicazioni che saranno date dal Comune entro tre mesi dalla stipula dell'atto, il cui costo (al netto delle spese inerenti la progettazione e direzione lavori) non potrà essere inferiore a € 50.073,00;
- che come previsto nell'atto la società 1932 srl ha presentato polizza fideiussoria SACE BT n. 1674.00.27 2799729374 del 12.1.2018 di € 65.095,00 di cui € 5.007,00 a garanzia del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e € 60.088,00 a garanzia della realizzazione delle stesse;
- che il contributo di costruzione della S.C.I.A. presentata il 24.11.2017 P.G. n. 203470 è pari a:

1. oneri di urbanizzazione primaria	€ 6.486,66
2. oneri di urbanizzazione secondaria	€ 18.437,46
3. cambio di destinazione d'uso	€ 53.747,75
4. costo di costruzione	€ 13.035,49;
- che il costo di costruzione (4.) è stato versato dalla società 1932 s.r.l. in data 27.2.2018;

- che con nota in data 20.2.2018 la società 1932 srl ha chiesto di sostituire la corresponsione di € 78.671,87 (somma dei punti 1.2.e 3.), con la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione;

Visto l'atto integrativo dell'atto unilaterale d'obbligo del 18.1.2018 rep. n. 10614 e racc. n. 6737 notaio Ferrario, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante che prevede:

- la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione a miglioramento di quelle esistenti in zona e limitrofe all'intervento, nello specifico le opere saranno realizzate nella Piazzetta denominata "Quadriportico", il cui importo (al netto delle spese inerenti la progettazione e direzione lavori), che non potrà essere inferiore a € 78.671,87, sarà riconosciuto a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione primaria/secondaria di cui alla pratica edilizia presentata;
- la consegna del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione (quelle previste nell'atto notaio Ferrario e quelle previste nell'atto integrativo) entro tre mesi dalla stipula di quest'ultimo;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 17 aprile 2018, in atti;

Ritenuto, ai fini delle garanzie fideiussorie previste dall'atto integrativo complessivamente dell'importo totale di € 102.273,42, di consentire la presentazione di polizza fideiussoria SACE spa n. 1674.00.27.2799732962 del 28.2.2018 e appendice 1 del 2.3.2018 di € 110.140,62 prestata a garanzia del pagamento degli oneri della pratica edilizia, che modificherà la causale e i tempi di scadenza e che quindi non sarà restituita dopo la stipula dell'atto;

Dato atto, altresì, che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'articolo 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., poiché è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione il cui valore è di € 78.671,87 riconosciuto a scomputo;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 97/2016 sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 22.5.2018 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 22.5.2018 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per i motivi di cui in premessa, l'atto integrativo dell'atto unilaterale d'obbligo del 18.1.2018 rep. n. 10614 e racc. n. 6737 notaio Ferrario relativo all'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita in Piazza Vittoria di proprietà della società 1932 srl allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- b) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- c) di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- d) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 29.5.2018 N. 401**

**ATTO INTEGRATIVO DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
DEL 18.01.2018 REP. N. 10614 E RACC. N. 6737 NOTAIO FERRARIO**

**RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITUATA IN BRESCIA – PIAZZA VITTORIA DI PROPRIETA' SOCIETA'
1932 SRL**

PREMESSO

- che la Società 1932 srl ha presentato in data 24.11.2017 P.G. n. 203470 una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) per il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare situata in Piazza Vittoria identificata catastalmente al foglio 120 NCT mapp. 216;
- che il progetto prevede l'insediamento di un esercizio di vicinato (parafarmacia di mq. 62.32), di una attività di artigianato di servizio (gelateria mq. 66,55) e di una media struttura di vendita alimentare (mq. 1535,65) per una slp complessiva di mq. 1664,52 in luogo della preesistente destinazione ricettiva;
- che la nuova media struttura di vendita alimentare occuperà una slp di mq. 1535,65 con una superficie di vendita di mq. 718,78;
- che ai sensi degli artt. 30 e 95 delle N.T.A. del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, il cambio di destinazione d'uso per superfici eccedenti i mq. 1500 di slp e l'insediamento di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 600 mq. sono assoggettate alla stipula di atto d'obbligo;
- che l'atto d'obbligo dovrà prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione a miglioramento di quelle esistenti in zona e limitrofe all'intervento finalizzate ad un corretto insediamento della nuova attività commerciale nel centro storico cittadino; nello specifico le opere saranno realizzate nella Piazzetta denominata "Quadriportico";

PREMESSO ALTRESI'

- che la Giunta comunale con deliberazione in data 30.12.2017 n. 852/13794 ha approvato l'atto unilaterale d'obbligo relativo all'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita in Piazza Vittoria di proprietà della società 1932 srl;

- che con atto unilaterale d'obbligo formalizzato in data 18.01.2018 rep. n. 10614 e racc. n. 6737 notaio Ferrario la Società 1932 srl si è impegnata a realizzare opere di urbanizzazione a miglioramento di quelle esistenti in zona e limitrofe all'intervento secondo indicazioni che saranno date dal Comune entro tre mesi dalla stipula dell'atto, il cui costo (al netto delle spese inerenti la progettazione e direzione lavori) non potrà essere inferiore a € 50.073,00;
- che come previsto nell'atto la Società 1932 srl ha presentato polizza fideiusoria SACE BT n. 1674.00.27 2799729374 del 12.01.2018 di € 65.095,00 di cui € 5.007,00 a garanzia del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e € 60.088,00 a garanzia della realizzazione delle stesse;
- che il contributo di costruzione della S.C.I.A. presentata il 24.11.2017 P.G. n. 203470 è pari a:

1. oneri di urbanizzazione primaria	€ 6.486,66
2. oneri di urbanizzazione secondaria	€ 18.437,46
3. cambio di destinazione d'uso	€ 53.747,75
4. costo di costruzione	€ 13.035,49
- che il costo di costruzione (4.) è stato versato dalla Società 1932 srl in data 27.02.2018;
- che con nota in data 20.02.2018 la Società 1932 srl ha chiesto di sostituire la corresponsione di € 78.671,87 (somma dei punti 1.2.e 3.), con la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione;

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, la Società 1932 srl, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà), conviene e si impegna a quanto segue integrando l'atto notarile 18.01.2018 rep. n. 10614 e racc. n. 6737 notaio Ferrario inserendo l'art. 2 bis, l'art. 4bis e sostituendo l'art. 5.

ART. 2bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Proprietà si impegna a realizzare ulteriori opere di urbanizzazione (rispetto a quelle previste nell'atto notaio Ferrario del 18.01.2018) a miglioramento di quelle esistenti in zona e limitrofe all'intervento secondo le indicazioni consegnate dal Comune; nello specifico le opere saranno realizzate nella Piazzetta denominata "Quadriportico";

Il costo delle opere di urbanizzazione (al netto delle spese inerenti la progettazione e direzione lavori) non potrà essere inferiore a € 78.671,87 e sarà riconosciuto a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione primaria/secondaria di cui alla S.C.I.A. presentata.

In data 3 maggio 2018 il Comune ha comunicato alla Proprietà le indicazioni in merito alle opere di urbanizzazione da realizzare (previste dall'art. 2 dell'atto no-

tarile 18.01.2018 notaio Ferrario e previste dal presente art. 2bis). La Proprietà si impegna a consegnare entro tre mesi dalla stipula del presente atto il progetto esecutivo – verificato e completo di validazione – delle opere stesse.

ART. 4bis - FIDEJUSSIONI

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

- € 94.406,24 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria/Secondaria;
- € 7.867,18 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

L'importo della garanzia relativa alle opere è pari all'importo stimato delle stesse maggiorato del 20%

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono e dopo la presentazione del progetto esecutivo delle opere.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione 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.

ART. 5 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione degli immobili oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Proprietà 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'art.4 dell'atto notaio Ferrario del 18.01.2018 e di cui all'art. 4bis del presente atto.

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.

Per quanto non variato con il presente atto restano in vigore le pattuizioni precedentemente assunte con l'atto unilaterale d'obbligo in data 18.01.2018 rep. n. 10614 e racc. n. 6737 notaio Ferrario.