

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'UNITÀ 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;

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.

1932 S.R.L.

ART. 1 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA / SECONDARIA)

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016 come modificato dal D. leg 56/2017 (di seguito codice dei contratti)

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36, c 3, del codice dei contratti nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art 26 del codice dei contratti. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dall'art 26 c 8, del predetto codice dei contratti

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria, effettuata ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. n. 207/2010 e dell'art 26 c 8, del codice dei contratti, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

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 e l'alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria effettua i seguenti adempimenti :

- nomina il RUP previsto dall'art. 31 del codice dei contratti, il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune,
- acquisisce il CUP (Codice unico di progetto ex art 11 L3/2003)
- acquisisce il CIG (codice identificativo di gara ex art. 3, comma 5 della legge 13 agosto 2010, n. 136) tranne i casi di esclusione dall'obbligo di tracciabilità di cui alla stessa legge
- tutti gli altri adempimenti a norma del codice dei contatti secondo quanto previsto dall'art 36 c 3 dello stesso

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
- In caso di gara ai sensi del citato art 36, c 3 del codice dei contratti : CUP- CIG – modalità di scelta del contraente, esiti della procedura di gara , prezzo di aggiudicazione, sconto offerto, inizio lavori

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del codice dei contratti, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma dell'art. 216, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo / certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, 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 dalla data di trasmissione del certificato di collaudo / certificato di regolare esecuzione.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Proprietà si impegna a realizzare opere di urbanizzazione a miglioramento di quelle esistenti in zona e limitrofe all'intervento secondo indicazioni che verranno date dal Comune entro tre mesi dalla stipula del presente atto. Entro i successivi tre mesi la Proprietà dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere stesse.

Il costo delle opere di urbanizzazione (al netto delle spese inerenti la progettazione e direzione lavori) non potrà essere inferiore a € 50.073,00 determinati sulla differenza di standard dovuto tra le destinazioni preesistenti (100 % della slp complessiva) e la media struttura di vendita superiore a 600 mq (120 % della slp complessiva) moltiplicati per un valore commisurato alla monetizzazione dello standard in aree analoghe.

$$\text{Mq. } 307,20 \times € 163,00 = € 50.073,00$$

L'efficacia della SCIA presentata è subordinata alla stipula del presente atto.

1932 S.R.L.

ART. 3 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà si impegna a versare, 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 delle opere di Urbanizzazione Primaria / Secondaria.

Tale somma sarà definita e versata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ART. 4 - 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:

- € 60.088,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria / Secondaria;
- € 5.007,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

L'importo della garanzia relative 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 obbligazioni di cui al presente atto, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espresa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

ART. 5 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione delle aree 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.

La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita e originale delle fidejussioni 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.

ART. 6 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico della Proprietà.

1932 S.R.L.