

* * * * *

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI
COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE IN DEROGA AI SENSI
DELL'ART. 40-ter DELLA L.R. 12/2005 DI FABBRICATO A USO UFFICI E SERVIZI
IN VIA ZIZIOLA DI PROPRIETA' DI A2A CALORE & SERVIZI S.R.L.**

* * * * *

PREMESSO

- Che la Società A2A Calore e Servizi s.r.l. ha la proprietà e piena disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, via della Ziziola 95, così catastalmente identificate:
 - Fg. 232 NCT, Mapp. 26
 - Fg. 205 NCT, Mapp. 129
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, classifica l'area come "T – Servizi Tecnologici" relativamente al mappale 26 del foglio 232 e, relativamente al mappale 129 del foglio 205, come parte "M2a Aree a parcheggio" e parte "V Spazi aperti";
- che la Società A2A Calore e Servizi s.r.l. ha presentato in data 14.4.2021, in qualità di proprietaria, una richiesta di Permesso di Costruire in deroga e da convenzionare (PE 1410/2021), annotata al n. 93256 P.G. del 21.4.2021, in corso di approvazione, per il recupero ai sensi dell'art. 40-ter di un fabbricato rurale dismesso da convertire in edificio direzionale a servizio dell'adiacente sede operativa di A2A;
- che l'intervento proposto coinvolge una SLP maggiore di 1.500 mq e, ai sensi dell'art. 30 delle NTA, è subordinato all'approvazione di permesso di costruire convenzionato che presuppone la stipula di un atto d'obbligo nel quale il proponente partecipa alla realizzazione di opere di pubblica utilità finalizzate alla riqualificazione degli spazi urbani del contesto dell'intervento;
- che trattandosi di un intervento finalizzato all'insediamento dei servizi tecnologici, anche se di tipo direzionale, ai sensi dell'art. 60 delle NTA, l'intervento deve essere accompagnato da adeguate opere di mitigazione ambientale;
- che, poiché l'intervento di cui al PdC sopra riportato è collocato in area completamente urbanizzata, le opere di urbanizzazione e di mitigazione definite con i proponenti sono relative alla riqualificazione delle aree di proprietà di A2A classificate dal vigente PGT come "parcheggio" e "spazio aperto verde" e individuate catastalmente al mappale 129 del foglio 205 NCT;
- che a tal proposito la Società A2A Calore e Servizi s.r.l. ha depositato presso il Settore Pianificazione Urbanistica in data 22.2.2022 un'istanza P.G. n. 56162/2022 successivamente integrata con P.G. n. 89542/2022 del 22.3.2022 per la definizione delle opere di urbanizzazione da disciplinare a mezzo di atto d'obbligo insistenti su area di proprietà (Fg. 205 NCT, Mapp. 129);

- che sul progetto edilizio presentato relativo al recupero dell'ex fabbricato rurale la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 6.10.2021;
- 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);
- che l'area ricade in zona di rispetto per la salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha approvato lo schema di atto di impegno unilaterale relativo alle opere di mitigazione connesse al permesso di costruire convenzionato per ristrutturazione in deroga ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005 di fabbricato a uso uffici e servizi in via Ziziola di proprietà di A2A Calore & Servizi S.r.l.;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha riconosciuto l'edificio di proprietà di A2A Calore & Servizi S.r.l. sito in via Ziziola ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005 e ha espresso valutazione _____ per quanto riguarda il recupero dello stesso con inserimento di attività diversa da quella agricola;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, la Società A2A Calore & Servizi S.r.l., qui rappresentata dal sig. Capolongo Luca Remo, quale Procuratore, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) conviene e si impegna a quanto segue.

ART. 1 - OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Generalità

La proprietà si impegna a realizzare le opere di mitigazione ambientale su area privata, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, illustrate sulla allegata "TAV 4_ Planimetria e sezione progetto" che fa parte integrante del presente atto di impegno unilaterale. Tali opere consistono in:

- Opere di mitigazione del piazzale situato su via Ziziola mediante realizzazione di una aiuola piantumata in adiacenza allo spartitraffico esistente e sistemazione tramite piantumazione dello spazio verde a nord di via Ziziola all'angolo con via San Zeno in adiacenza al muro dello stabilimento di A2A, e relativi impianti di irrigazione

Le opere sono finalizzate al miglioramento ambientale del contesto nel quale si inserisce

l'intervento di ristrutturazione dell'ex fabbricato rurale che sarà adibito a sede di uffici e locali a servizio di A2A. Inoltre la creazione di una fascia alberata sul lato nord di via Ziziola permette anche di mitigare, almeno in parte, l'impatto della grande centrale di A2A situata a nord della viabilità pubblica.

Il progetto delle opere è stato depositato come da integrazione all'istanza di permesso di costruire con P.G. n. 113605 del 13.4.2022

Trattandosi di area privata spettano alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera, 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.

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli Enti competenti

Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere di cui al presente articolo è quantificato in € **44.586,00** come da progetto allegato alla richiesta di Permesso di costruire agli atti.

Tali opere sono a totale carico della Proprietà, senza diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I costi della direzione lavori sono a carico della Proprietà.

Scadenze

Le opere di cui al presente articolo dovranno essere ultimate contestualmente alla fine dei lavori di ristrutturazione degli edifici privati e ne vincoleranno la presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001.

ART. 2 - 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. 3 - 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 prima 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 anche le opere di mitigazione di cui al precedente articolo 1.

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:

1. **€ 53.503,20** a garanzia dell'esecuzione delle opere di mitigazione 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 in esito a verbale, redatto in contraddittorio con la Proprietà, attestante la corretta esecuzione delle opere anche in esito alle positive verifiche di spettanza dei Settori comunali competenti in relazione alla tipologia delle opere;

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente atto d'obbligo 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 ed il mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al Comune di Brescia.

ART. 5 - 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'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 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.

[ART. 6 – 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. 7 - 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.]

ART. 8 - 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. 9 - 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.