

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO  
E RIQUALIFICAZIONE DI VIA ROMIGLIA IN CONSEGUENZA DELLA  
LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI SOCIO-EDUCATIVO E RESIDENZIALE  
PRESSO LA CASCINA BREDA ROSSINI DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE  
CASA DI DIO ONLUS**

\* \* \* \* \*

## PREMESSO

- che la Fondazione Casa di Dio ONLUS, ha la piena proprietà e disponibilità delle unità immobiliari denominate Cascina Breda Rossini in via Romiglia 6, così catastalmente individuate:
  - N.C.E.U. del Comune di Brescia sezione censuaria Sant'Alessandro, al foglio 181, particella 26 e 27;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 09.02.2016, identifica l'edificio oggetto dell'intervento come edificio isolato di valore storico architettonico di cui all'art. 70 delle N.T.A., inserito in ambito rurale periurbano (art. 85.a delle N.T.A.) ricompreso all'interno del PLIS delle Cave di Buffalora e S. Polo;
- che l'immobile è altresì sottoposto a vincolo monumentale, in quanto dichiarato di interesse culturale, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 dell'art. 10 comma 1;
- che, in seguito ad istanza della Fondazione Casa di Dio in data 19.4. 2019 (PG 89153), il Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 25.07.2019 ha autorizzato la localizzazione, presso la settecentesca Cascina Breda Rossini in via Romiglia n. 6, di un servizio sociale di tipo "S3a", ovvero "Servizi formativi per l'autonomia, centri diurni per disabili, centri famiglia", oltre alla deroga, ai sensi dell'art 28 delle N.T.A., per quanto riguarda il reperimento degli spazi a parcheggio richiesti.
- che la Fondazione Casa di Dio ONLUS ha presentato al Comune di Brescia istanza di Permesso di Costruire in data 24.6.2019 con PE 139857 e successive integrazioni, per il risanamento conservativo della Cascina Breda Rossini e il cambio di destinazione d'uso da agricolo a servizio socio-educativo di parte degli spazi esistenti;
- che, anche in esito all'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia (n.20379/2019) in data 11.12.2019, il permesso di costruire è stato rilasciato con P.G. n. 150517 in data 15.5.2020;
- che successivamente la Fondazione ha presentato con PE 2194/2020 P.G. n. 189685 del 27.8.2020 variante in corso d'opera, chiedendo un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n. 18/2019, con l'intento di ampliare l'edificio storico in

lato sud-est, in sostituzione di alcuni manufatti, i quali erano stati precedentemente demoliti con SCIA PE 440/2020 P.G. n. 40427 del 18.2.2020. Il nuovo progetto ha previsto la costruzione di nuovi locali per 257,11 mq di SLP con destinazione parte a servizio socio-educativo, parte agricola, collegati con l'edificio storico tramite aperture esistenti, proponendo anche l'introduzione di 577,42 mq di SLP a destinazione residenziale al piano primo e secondo, nell'ala nord della Cascina;

- che sul progetto in variante la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia in data 7.12.2020 con aut. n. 18555/2020 ha definitivamente rilasciato la propria autorizzazione;
- che il Consiglio Comunale con delibera n. 24 del 26.4.2021 ha attestato ai sensi della L.R. n. 12/2005 art. 40-ter la compatibilità dell'intervento con il contesto agricolo, la sua qualificazione come ristrutturazione edilizia, l'entità dell'ampliamento, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, senza specificare la necessità di adeguamento delle dotazioni urbanistiche;
- che la Fondazione con P.G. 45714 del 23.2.2021 aveva già presentato il progetto di fattibilità tecnico-economica di riqualificazione del tratto di via Romiglia compreso tra via Bissolati e l'ingresso a nord della Cascina, per adeguare l'attuale strada di campagna alle dimensioni e alle caratteristiche richieste dal regolamento viario per il transito a doppio senso di marcia, verso le nuove funzioni insediate nella Cascina Breda Rossini (servizio socioeducativo, residenza) e, tuttavia, la stessa Fondazione aveva già interamente versato gli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento edilizio;
- che, in ogni caso, ai sensi dell'art. 40-ter L.R.12/2005 è richiesto che il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati sia compatibile con il contesto agricolo dei luoghi, pertanto si rende opportuno, mediante la stipula del presente atto unilaterale d'obbligo, che il proponente partecipi alla realizzazione di opere di pubblica utilità finalizzate alla riqualificazione degli spazi urbani nel contesto dell'intervento;
- che con nota P.G. n. 201028 del 12.8.2021 la stessa Fondazione si è resa disponibile a realizzare le opere di adeguamento della strada di campagna alle dimensioni e alle caratteristiche richieste dal regolamento viario per il transito a doppio senso di marcia, verso le nuove funzioni insediate nella Cascina Breda Rossini (servizio socioeducativo, residenza), proponendo per questi interventi lo scomputo dei futuri oneri che la Fondazione dovrà versare per la realizzazione di un nuovo centro polifunzionale per

anziani presso il Villaggio Violino di cui alla PE 5136/2021;

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha approvato lo schema di atto di impegno unilaterale relativo all'ampliamento e riqualificazione di via Romiglia in conseguenza della localizzazione dei nuovi servizi socio-educativo e residenziale presso la Cascina Breda Rossini di proprietà della fondazione Casa di Dio Onlus ed il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, la Fondazione Casa di Dio ONLUS, di seguito denominata "Proprietà", con sede in Brescia via Moretto n.4, Partita IVA e Codice Fiscale: 02467380982, rappresentata per il presente atto dal legale rappresentante dottoressa Irene Marchina, nata a XXX il XXX, conviene e si impegna a quanto segue:

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

### Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, perimetrata con apposito colore rosso sull'allegata planimetria "Tav. 03- "Opere di urbanizzazione primaria – Stato di progetto" - che fa parte integrante del presente atto, nel tratto di via Romiglia compreso tra l'intersezione con via Bissolati e l'ingresso al servizio socio-educativo posto a nord della Cascina Breda Rossini, strada che ad oggi presenta una larghezza di 3,2 metri media e risulta priva di segnaletica, illuminazione pubblica e protezioni verso l'adiacente Roggia Bonadena. L'intervento consiste in:

- allargamento della sede stradale fino al muro di confine con la Poliambulanza;
- realizzazione di dosso di rallentamento de traffico in prossimità della Cascina, con rampa di raccordo di lunghezza un metro;
- rifacimento della pavimentazione in asfalto della porzione di strada esistente;
- posa di staccionata in legno lungo l'argine del tratto scoperto della Roggia Bonadena;
- nella realizzazione dell'illuminazione pubblica lungo il confine con la Poliambulanza;
- nel tombamento di un tratto di 16 metri della Roggia Bonadena, di proprietà demaniale, adiacente alla sede stradale, per consentire l'eliminazione di una

curva pericolosa;

come da progetto esecutivo consegnato al Comune di Brescia con P.G. n. 116882 del 15.4.2022 e successive correzioni ed integrazioni con P.G. n.137289 del 5.5.2022, P.G. n. 142069 del 9.5.2022 e P.G. n.146283 del 12.5.2022.

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 (per la sola parte relativa all'ex 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.

#### Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere di cui al presente articolo è pari, inclusi oneri per la sicurezza, ad **€ 67.317,50 al netto dello sconto del 15%** (l'importo lordo è pari € 79.197,06 + € 2.159,07 oneri sicurezza per un totale di € 81.356,76), come da progetto esecutivo agli atti.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n.12/2005, il costo delle predette opere è ammesso allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione del nuovo centro polifunzionale per anziani presso il Villaggio Violino di cui alla PE 5136/2021.

#### Scadenze

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno esser concluse entro 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Se entro 1 (uno) anno dalla sottoscrizione del presente atto, la Fondazione non sarà messa nelle condizioni di realizzare direttamente le opere, dovrà essere corrisposta, da quest'ultima, al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere, come quantificata nel precedente paragrafo "Modalità finanziarie", al fine di realizzare le opere medesime.

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici previsti dalla PE5136/2021, 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 edilizia dell'intervento attuato dal proponente e sono 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 del D.Lgs. 50/2016 (di seguito codice dei contratti), sono a carico delle 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 ss.mm.ii

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

In ragione della traslazione della condotta tombata sotto il sedime stradale comunale, la Fondazione Casa di Dio ONLUS si assume in perpetuo la manutenzione ordinaria, quella straordinaria e quant'altro si dovesse rendere necessario per il buon funzionamento del nuovo manufatto.

Il Direttore Lavori, nominato per le opere di riqualificazione di via Romiglia, 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.

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 – PRESA IN CARICO DI UN TRATTO DELLA RETE IRRIGUA-IDRAULICA DELLA ROGGIA BONADENA**

La Fondazione Casa di Dio ONLUS assume a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quant'altro si dovesse rendere necessario per il buon funzionamento del nuovo tratto di canale intubato, che sarà realizzato su area stradale comunale nel tratto di via Romiglia antistante la Cascina Breda Rossini, come da progetto esecutivo presentato in data 26.10.2021 (P.G. n. 273316), con integrazioni in data 23.12.2021 (P.G. n. 262767). La nuova condotta è realizzata in sostituzione di un tratto esistente nel sottosuolo della Cascina Breda Rossini, in area a regime patrimoniale privato e tale intervento è stato autorizzato dal Consorzio di Bonifica del Chiese, nella forma di concessione precaria n. 1967/21/PG, della durata di diciannove anni, rinnovabile senza limite di tempo.

Inoltre sono a carico della Fondazione Casa di Dio le eventuali spese necessarie per l'iscrizione di servitù di acquedotto a favore del Consorzio di Bonifica del Chiese sul nuovo tronco di canale e relativo sedime d'alveo, in area stradale di proprietà del Comune di Brescia.

La Fondazione Casa di Dio ONLUS assume, inoltre, a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quant'altro si dovesse rendere necessario per il buon funzionamento, dell'ulteriore nuovo tratto di canale intubato della lunghezza di 16 metri, posto a sud della Cascina Breda Rossini. Tale opera di copertura della roggia permetterà la messa in sicurezza e l'ampliamento della sede stradale, in corrispondenza di una curva pericolosa.

### **ART. 3 - RIMBORSO SPESE**

La Proprietà, contestualmente alla stipula dell'atto d'obbligo, 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 attualmente stimata in € 813,57, sulla base del progetto esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

### **ART. 4 - 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 relativi alla PE 5136/2021, 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, tenuto conto di quanto previsto, relativamente agli scomputi degli oneri di urbanizzazione, dal paragrafo "Modalità finanziare" di cui al precedente art. 1.

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. 5 - 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 relativi alla PE 5136/2021 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 relativi alla PE 5136/2021, dovranno essere obbligatoriamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria ed approvato il relativo certificato di regolare esecuzione.

## **ART. 6 - 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:

- **€ 97.628,11** a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

L'importo della garanzia è pari all'importo lordo delle opere garantite, maggiorato del 20%.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione tecnico-amministrativa 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. 7 - 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. 6.

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 secondo paragrafo del presente articolo.

## **[ART. 8 – 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. 9 - 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. 10 - 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. 11 - 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.