

* * * * *

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI
COSTRUIRE CONVENZIONATO PER L'APERTURA DI
UNA NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE IN
VIA XX SETTEMBRE N. 18 DI PROPRIETÀ DI GRANTEX INIZIATIVE IMMOBILIARI
S.R.L**

* * * * *

PREMESSO

- che la società GRANTEX INIZIATIVE IMMOBILIARI S.r.l è proprietaria di tre unità immobiliari nell'immobile sito in via XX Settembre n. 18, identificate catastalmente al N.C.E.U. del comune di Brescia al FG. 27 Sez. SNA, part. 1877 Sub. 37-38 e part. 3854 Sub. 32
- che la suddetta proprietà ha manifestato, con richiesta di Permesso di Costruire presentata al Comune di Brescia in data 19-02-2021 N° PE 595/2021/P.G. 46476 e successive integrazioni, la disponibilità, ai sensi dell'art. 95 delle NTA del vigente PGT, alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale per l'apertura di una nuova media struttura di vendita alimentare al piano terra dell'edificio suindicato mediante l'unione di tre attività commerciali attualmente attive;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 09/02/2016, include l'edificio e le aree di pertinenza nell'Ambito dei Tessuti Storici disciplinato dall'art. 80 delle N.T.A.
- 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 ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), l'intervento di cui al Permesso di costruire n. 46476/2021 P.G. e successive integrazioni, è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo dove il proponente partecipa al miglioramento delle urbanizzazioni della zona in quanto è previsto l'insediamento di una nuova media struttura con superficie di vendita superiore a mq. 600;
- che il progetto definitivo-esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione è stato consegnato al Comune di Brescia con P.G. n. 116840/2021 del 18.5.2021 e P.G. n. 124729 del 26.5.2021 ed ultima integrazione di cui a P.G. n. XXX (dato di completamento a cura del Comune di Brescia)
- che la Giunta Comunale con deliberazione n.XXX del XXX ha approvato lo schema di atto di impegno unilaterale relativa al permesso di costruire convenzionato per

l'apertura di una nuova media struttura di vendita alimentare in via XX Settembre n. 18 di proprietà di GRANTEX INIZIATIVE IMMOBILIARI 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 GRANTEX INIZIATIVE IMMOBILIARI S.r.l, con sede in Brescia Vi Solferino n. 9, Partita IVA e Codice Fiscale: 00350870176, iscritta con il n. 79692 R.E.A. nel Registro Imprese di Brescia, di seguito denominata la Proprietà, rappresentata per il presente atto dal legale rappresentante il signor Granati Luigi nato a Brescia il 14.11.1940, conviene e si impegna a quanto segue:

ART. 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere perimetrato con apposito colore BLU sull'allegata planimetria generale "Tav. 03 - inquadramento catastale inquadramento aereofotogrammetrico" - che fa parte integrante della presente convenzione:

- a. rifacimento della pavimentazione del marciapiede lato sud di via XX Settembre nel tratto compreso tra via Vincenzo Foppa e via Gerolamo Romanino.

Come da progetto definitivo-esecutivo consegnato al Comune di Brescia con P.G. n. 116840/2021 del 18.5.2021, P.G. n. 124729 del 26.5.2021 ed ultima integrazione di cui a P.G. n. XXX (dato di completamento a cura del Comune di Brescia) ed approvato con deliberazione G.C. n. XXX del XXX

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, è stato verificato e validato, ai sensi dell'art. 26 D.Lgs. 50/2016, come da Verbale di verifica e validazione redatto in data 20.5.2021 a firma dell'Ing. Angelo Fizzardi e sottoscritto dal progettista Arch. Gian Paolo Borrini. Tale verbale è stato depositato al Comune di Brescia in data 26.5.2021 P.G. n.124729.

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 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 **€ 128.048,95 al netto dello sconto del 15%** (l'importo lordo è pari € 149.016,12 oneri della sicurezza inclusi), come da progetto definitivo-esecutivo agli atti.

Il valore delle predette opere non 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.

Se entro 1 (uno) anno dalla sottoscrizione del presente atto, la società 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, 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 del 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 smi

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

Il Direttore Lavori, nominato per le delle opere di riqualificazione di via XX Settembre, 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 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 0,25‰ dell'importo delle opere.

ART. 2 - 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 € 1.490,16 sulla base del progetto definitivo-esecutivo approvato con deliberazione G.C. n. XXX del XXX.

ART. 3 - 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. 4 - 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. 5 - 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:

- **€ 178.819,34** 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.

ART. 6 - 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.5.

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. 7 – 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. 8 - 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. 9 - 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. 10 - 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, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto protocollogenerale@comune.brescia.it

- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- 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) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- 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 è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa