

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI  
COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE, TRAMITE  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI  
FABBRICATO IN VIA GORIZIA N.9/A DI PROPRIETA' DI SANT'ISIDORO S.R.L.**

\* \* \* \* \*

## PREMESSO

- che la società SANT'ISIDORO S.r.l., in forza di atto di compravendita notaio Rizzonelli (40752 Rep. – 27784 Racc.) del 30.12.2021, ha la piena proprietà e disponibilità delle unità immobiliari site in via Gorizia n. 9/a, così catastalmente individuate:
  - N.C.E.U. del Comune di Brescia sezione urbana San Bartolomeo, al foglio 29, particella 1409, subalterni 1 e 2;
  - N.C.T.R. al foglio 87, particella 298;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 09/02/2016, include l'edificio oggetto d'intervento nel tessuto storico di via Veneto (TS12) classificato come "edificio realizzato in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, con caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto"(classe 5);
- che l'ambito d'intervento non è interessato da vincoli paesaggistici né è sottoposto ad alcun vincolo di natura amministrativa o ambientale;
- che la società SANT'ISIDORO S.r.l. ha presentato al Comune di Brescia istanza di Permesso di Costruire in data 6.5.2021 N° PE 1755/2021/ P.G. 109992 e successive integrazioni, per l'intervento di demolizione del fabbricato suindicato (attualmente a destinazione commerciale ed adibito a sala da gioco e scommesse) con contestuale ricostruzione di edificio a destinazione residenziale, senza aumento di SLP;
- che, ai sensi dell'art. 80 delle N.T.A. del PGT del Comune di Brescia, l'intervento di demolizione/ricostruzione senza aumento di SLP di un edificio in classe 5 all'interno del tessuto storico di via Veneto è ammissibile, ma subordinato a permesso di costruire convenzionato;
- che, pertanto, ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), l'intervento di cui sopra è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo dove il proponente partecipa alla realizzazione di opere di pubblica utilità finalizzate alla riqualificazione degli spazi urbani nel contesto dell'intervento;
- che sulla Proposta di Permesso di costruire la Commissione Paesaggio ha espresso

parere favorevole di massima nella seduta del 17.11.2021;

- che il progetto di fattibilità tecnico-economica relativo alle opere di urbanizzazione è stato consegnato al Comune di Brescia con P.G. n. 106874/2021 del 6.5.2021 e P.G. n. 327512 del 15.12.2021 ed ultima integrazione di cui a P.G. n. 331516 del 20.12.2021;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha approvato lo schema di atto di impegno unilaterale relativo al permesso di costruire convenzionato per ristrutturazione, tramite demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso di fabbricato in via Gorizia n.9/a di proprietà della società SANT'ISIDORO S.r.l;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, la società SANT'ISIDORO S.r.l, di seguito denominata "Proprietà", con sede in Brescia via Aldo Moro n. 13, Partita IVA e Codice Fiscale: 04004630986, iscritta con il n. 580805 R.E.A. nel Registro Imprese di Brescia, rappresentata per il presente atto dal legale rappresentante il signor Bernardi Renzo nato a Berzo Demo il 10.08.1971, 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, perimetrare con apposito colore BLU sull'allegata planimetria "Tav. 00a – "Regime delle opere" - che fa parte integrante della presente convenzione:

- Rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi in lato est e in lato ovest di via Gorizia e formazione di aiuole stradali alberate in lato ovest nel tratto compreso tra via Volturno e via Ugo Foscolo

Come da progetto di fattibilità tecnico ed economica consegnato al Comune di Brescia secondo quanto già esposto in premessa del presente atto.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, sarà consegnato entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto completo di verifica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, e successivamente sarà

approvato dalla Giunta Comunale.

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 **€ 55.231,73 al netto dello sconto del 15%** (l'importo lordo è pari € 63.484,74 + € 1.269,70 oneri sicurezza per un totale di € 64.754,44), come da progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti, salvo più esatta determinazione che sarà effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo.

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 dell'intervento.

#### Scadenze

Il progetto definitivo – esecutivo delle opere dovrà essere presentato entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse entro 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto.

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 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 Gorizia, verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere eseguite.

Il Direttore Lavori, nominato per le opere di riqualificazione di via Gorizia, 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 - 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 € 647,54, sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica agli atti degli Uffici Comunali e sarà esattamente definita ed eventualmente conguagliata in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Atto.

## **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, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

1. **€ 77.705,33** a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 1.1 del presente atto
2. **€ 15.000,00** a garanzia della redazione del progetto esecutivo.

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

L'importo delle garanzie relative alla presentazione dei progetti esecutivi corrisponde al è stato stimato in forma parametrica.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune:

- Garanzia n.1 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);
- Garanzia n. 2: dopo l'approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale;

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Proprietà, autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, conrinuncia

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 secondo paragrafo 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](mailto: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