

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 399 - 29.5.2018

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Approvazione atto unilaterale d'obbligo riguardante l'area situata in via Milano di proprietà SI.MA Immobiliare s.r.l..

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Società SI.MA Immobiliare s.r.l. ha la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Brescia, Via Milano 43 identificata catastalmente al foglio 111 NCT mapp.6;
- che la slp - superficie lorda di pavimento - esistente è pari a mq. 3.736,75 di cui mq. 393,60 a destinazione produttiva e mq. 3.343,15 (mq. 2.463,15 a piano terra e mq. 880,00 interrati) in un'unica unità immobiliare con destinazione di commercio all'ingrosso;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, classifica l'area quale Ambito di Trasformazione del Documento di Piano AT- C.2.2. Ex Dallegra, dove è prevista la demolizione dei fabbricati o in alternativa la ristrutturazione degli stessi e ai sensi dell'art. 106 delle N.T.A sono possibili interventi manutentivi con adeguamento igienico-sanitario;
- che l'area è ricompresa nella perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale "Brescia-Caffaro" di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 24.3.2003;
- che la Società SI.MA Immobiliare s.r.l. ha presentato in data 27.7.2017 P.G. n. 127018 un'istanza di permesso di costruire per il frazionamento con cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio, compatibile con il PGT vigente;
- che mediante la realizzazione di alcuni interventi manutentivi (parzialmente già effettuati o in corso) la società chiede di frazionare l'unità commerciale all'ingrosso esistente, destinando 5 delle singole unità ad esercizi di vicinato; in particolare si prevede la costituzione di n. 5 nuove unità immobiliari con - superficie di vendita inferiore a 250 e di una sesta in cui si propone di mantenere la destinazione produttiva preesistente;

- che parte dell'area (piazzale in lato nord comprensivo di "caselli") è ricompresa nel progetto di riqualificazione di via Milano denominato "Oltre la Strada" (convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri firmata in data 6 marzo 2017) che prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in continuità funzionale con altri spazi di sosta in sede propria previsti sulla limitrofa area ex Caffaro;

Visto l'atto d'obbligo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante che prevede, tra l'altro:

- la cessione al Comune dell'area di mq. 1.093 interessata dalla realizzazione del parcheggio pubblico nell'ambito del progetto di riqualificazione di via Milano "Oltre la Strada" del valore stimato di € 2.523,68;
- l'impegno a concordare con il Comune la sistemazione provvisoria dell'area al fine di garantire la funzionalità del parcheggio pubblico nelle more della realizzazione dello stesso;
- la realizzazione al fine di delimitare il confine tra le due proprietà di idonea recinzione;
- la costituzione di servitù di transito pedonale sull'area di proprietà al fine di garantire il libero collegamento tra via Milano e via Villa Glori;
- la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto di cessione per gli usi previsti dallo strumento urbanistico;
- il versamento di un contributo straordinario di € 5.000,00 da destinare al miglioramento delle urbanizzazioni della zona;
- la presentazione di garanzie fideiussorie previste dall'art. 5 dell'atto;

Preso atto che la cessione dell'area e il versamento del contributo straordinario potranno costituire rispettivamente anticipazione dello standard dovuto e somma da scomputare dagli oneri di urbanizzazione, nell'ambito di futuri piani attuativi conformi a quanto stabilito dalla scheda AT - C.2.2. del vigente Documento di Piano del PGT;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 17 maggio 2018, in atti;

Dato atto, altresì, che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'articolo 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.

267/2000 e s.m.i., poiché è prevista la cessione di un'area del valore ai fini inventariali di € 2.523,68 e il versamento della somma di € 5.000,00 a titolo di contributo straordinario da destinare al miglioramento delle urbanizzazioni della zona;

Dato atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 97/2016 sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 16.5.2018 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 18.5.2018 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere prosieguo degli atti consequenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per i motivi di cui in premessa, l'atto unilaterale d'obbligo riguardante l'area situata in via Milano di proprietà SI.MA Immobiliare s.r.l. allegato al presente provvedimento, unitamente alla planimetria generale, per farne parte integrante;
- b) di prendere atto che la cessione dell'area e il versamento del contributo straordinario previsti nell'atto potranno costituire rispettivamente anticipazione dello standard dovuto e somma da scomputare dagli oneri di urbanizzazione, nell'ambito di futuri piani attuativi conformi a quanto stabilito dalla scheda AT - C.2.2. del vigente Documento di Piano del PGT
- c) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;

- d) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL  
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 29.5.2018 N. 399**

**SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO RIGUARDANTE L'AREA SITUATA IN VIA  
MILANO DI PROPRIETA' SI.MA IMMOBILIARE S.R.L.**

**PREMESSO**

- che la Società SI.MA Immobiliare s.r.l. ha la proprietà e disponibilità dell'area sita in Comune di Brescia, Via Milano 43 identificata catastalmente al foglio 111 NCT mapp.6;
- che la slp - superficie lorda di pavimento - esistente è pari a mq. 3.736,75 di cui mq. 393,60 a destinazione produttiva e mq. 3.343,15 (mq. 2.463,15 a piano terra e mq 880,00 interrati) in un'unica unità immobiliare con destinazione di commercio all'ingrosso .
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, classifica l'area quale Ambito di Trasformazione del Documento di Piano AT- C.2.2. Ex Dallera, dove è prevista la demolizione dei fabbricati o in alternativa la ristrutturazione degli stessi e ai sensi dell'art. 106 delle N.T.A sono possibili interventi manutentivi con adeguamento igienico-sanitario;
- che l'area è ricompresa nella perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale "Brescia-Caffaro" di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 24.03.2003;
- che la Società SI.MA Immobiliare srl ha presentato in data 27.07.2017 P.G. n. 127018 un'istanza di permesso di costruire per il frazionamento con cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio;
- che mediante la realizzazione di alcuni interventi manutentivi (parzialmente già effettuati o in corso) la società chiede di frazionare l'unità commerciale all'ingrosso esistente destinando 5 delle singole unità ad esercizi di vicinato; in particolare si prevede la costituzione di n. 5 nuove unità immobiliari con sv - superficie di vendita inferiore a 250 e di una sesta in cui si propone di mantenere la destinazione produttiva preesistente;
- che parte dell'area (piazzale in lato nord comprensivo di "caselli") è ricompresa nel progetto di riqualificazione di via Milano denominato "Oltre la Strada" (convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri firmata in data 6 marzo 2017) che prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in continuità funzionale con altri spazi di sosta in sede propria previsti sulla limitrofa area ex Caffaro;
- che il provvedimento di approvazione del presente atto è stato pubblicato sul sito Web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013

**TUTTO CIO' PREMESSO**

e da considerarsi parte integrante del presente atto, la Società SI.MA IMMOBILIARE S.R.L., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) conviene e si impegna a quanto segue.

**ART. 1 - CESSIONE AREA**

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Brescia, entro sei mesi dalla data di stipula del presente atto, l'area della superficie complessiva di mq 1.093, interessata dalla realizzazione di un parcheggio pubblico nell'ambito del progetto di riqualificazione di via Milano "Oltre la Strada", individuata con apposito colore azzurro sull'allegata Planimetria Generale che fa parte integrante del presente atto, catastalmente individuata al foglio 111 NCT mapp. 6parte.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento dell'area oggetto di cessione.

La parte venditrice dichiara che il mappale 6 sub. 36, costituente area scoperta adibita a cortile, è gravato da servitù di carattere condominiale a favore dei subb. 8 - 9 - 30 - 39 - 40 - 41 - 42 - 13 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 31 - 32 - 43 - 44 - 45 - 47 - 48 come risulta dall'atto in data 18 dicembre 2015 ai nn. 67817/34781 di repertorio del Notaio Garioni, registrato a Brescia il 21 dicembre 2015 al n. 49272 trascritto a Brescia il 21 dicembre 2015 ai nn. 45204/29112.

L'area dovrà essere ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, oltre quella su citata, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

La cessione dell'area è subordinata alla esecuzione dei lavori di modifica della rampa esistente come da istanza PG 127018/2017 ed alla fine lavori di parziale demolizione dei caselli di cui alla SCIA PG 83994/2017.

A seguito della cessione dell'area la Proprietà al fine di delimitare il confine tra le due proprietà si impegna a realizzare, a sua cura e spese, idonea recinzione, meno impattante possibile, con disegno da concordare con il Settore Urbanistica.

Si prevede la chiusura notturna del cancello del parcheggio pubblico dall'ultimo orario di chiusura delle attività commerciali presenti al primo orario di apertura delle medesime.

Nelle more della realizzazione del parcheggio pubblico la Proprietà si impegna, a propria cura e spese, a concordare con il Comune la sistemazione provvisoria dell'area (asfaltatura e illuminazione) al fine di garantire la funzionalità del parcheggio pubblico stesso.

L'area ceduta potrà costituire anticipazione dello standard dovuto nell'ambito di futuri Piani Attuativi conformi a quanto stabilito dalla scheda AT – C.2.2. del vigente Documento di Piano.

#### Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia di mq. 1093 del valore stimato di € 2.523,68 è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c - del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 3.8.1979 n. 25/364695.

#### **ART. 2 – COSTITUZIONE DI SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE**

Al fine di garantire il libero collegamento tra via Milano e via Villa Glori attraversando il comparto, la Proprietà si impegna, contestualmente alla cessione di cui

al punto precedente, a costituire servitù di transito pedonale sull'area evidenziata sull'allegata Planimetria Generale e a favore dell'area oggetto di cessione.

### **ART. 3 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Si prescrive la realizzazione, prima della stipula della atto di cessione dell'area di cui al precedente art. 1, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di cessione agli usi previsti dallo strumento urbanistico.

L'indagine ambientale di cui sopra, così come l'eventuale caratterizzazione e bonifica, saranno condotte secondo modalità indicate dall'Amministrazione comunale e con costi a carico della Proprietà. Il certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione dell'area.

### **ART. 4 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

La Proprietà si impegna a versare a titolo di contributo straordinario da destinare al miglioramento delle urbanizzazioni della zone la somma di € 5.000,00.

La ricevuta dell'avvenuto versamento dovrà essere presentata unitamente a copia dell'atto notarile.

Tale somma potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito di futuri Piani Attuativi conformi a quanto stabilito dalla scheda AT – C.2.2. del vigente Documento di Piano.

### **ART. 5 - FIDEJUSSIONE**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà si impegna a prestare, contestualmente alla presentazione del presente atto formalizzato, la seguente garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 87.440,00 a garanzia della cessione area e della costituzione di servitù di transito

La garanzia sarà restituita dal Comune dopo la stipula dell'atto notarile di cessione dell'area e costituzione di servitù.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente att, la Proprietà autorizza il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

### **ART. 6 - 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 garanzia fideiussoria 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 della fideiussione sostitutiva.

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. 7 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula dell'atto, 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 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Urbanistica nell'ambito del presente contratto, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 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 [direzionegenerale@comune.brescia.it](mailto:direzionegenerale@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.

#### **ART. 9 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree da cedere, le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) sono a carico della Proprietà.