

* * * * *

SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO BILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA PRODUTTIVO A RESIDENZIALE DEL COMPLESSO EX "REGALINI COSTRUZIONI" UBICATI A BRESCIA IN VIA STRETTA 26 E VIA GRAZZINE 39, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ' OPUS S.R.L.

* * * * *

FRA

Società OPUS s.r.l., con sede in Milano, Via G. Fara n. 39, Partita IVA e Codice Fiscale:
11910270963

E

COMUNE DI BRESCIA con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, Codice Fiscale:
00761890177

PREMESSO

- che la Società OPUS s.r.l. ha la proprietà delle aree situate in Comune di Brescia, in Via Stretta angolo con Via delle Grazzine, con la seguente identificazione catastale:
 - NTC Fg. 44 178 Mappali 44 Sub. 501, 503, 504, 507 – Map. 45 Sub. 501 – Map. 46 Sub. 503 – per una SLP di 2.939,35 mq;
- che la Società OPUS s.r.l. ha presentato in data 20.5.2022, in qualità di proprietaria, una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato PE1874/2022, con nota P.G n. 159023, per la realizzazione di un intervento di demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, del complesso ex “Regalini Costruzioni” sito in Via Stretta 26 e Via Grazzine 39, all'interno di un complesso edilizio in zona classificata ai sensi dell'art. 81 della NTA del PGT vigente come “Pr – Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati”;
- che, ai sensi del richiamato art. 81 delle NTA, gli interventi edilizi accompagnati da cambio di destinazione d'uso, anche parziale, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, in quanto trattasi di frazionamenti di complessi unitari compresi tra i 1.000 e i 5.000 mq;
- che la OPUS s.r.l. ha depositato presso i competenti Uffici del Comune di Brescia con nota P.G. n. 159023 del 20.5.2022, dapprima integrato con nota P.G. n. 309294 del 4.10.2022, con nota P.G. n. 312932 del 7.10.2022 e da ultimo con nota P.G. 326001 del

19.10.2022, il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria connesse con la trasformazione dell'area ed insistenti in parte su proprietà pubblica ed in parte su area prevista in cessione;

- che tale progetto, 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 a firma del Geom. Angelo Bonardi - P.G. n. 309294 del 4.10.2022;
- che tale progetto è stato sottoposto con esito positivo alla Conferenza intersettoriale interna al Comune di Brescia e svoltasi in data 5.9.2022 e il cui verbale è agli atti degli uffici medesimi;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del X.X.2022 ha approvato lo schema di atto di impegno bilaterale relativo al permesso di costruire convenzionato per demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale del complesso ex "Regalini Costruzioni" di proprietà di OPUS s.r.l. ed il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto;

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società OPUS s.r.l., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di Urbanizzazione Primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, come da richiamo dell'art. 36, c. 4, del D. Lgs. 50/2016 (di seguito codice dei contratti pubblici), sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato Codice.

Il collaudo in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del Codice dei contratti, potrà avvenire per stralci funzionali e sarà eseguito, a norma dell'art. 216, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico abilitato indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Il collaudo delle opere potrà avvenire solo alla presentazione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria anche per la presa in carico delle aree da parte dei Settori Competenti del Comune di Brescia.

Detta documentazione comprende anche i rilievi "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite, che la Proprietà si impegna a consegnare unitamente al collaudo / certificato di regolare esecuzione delle opere secondo le specifiche tecniche da richiedere ai competenti Uffici Comunali.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo/certificato di regolare esecuzione, verrà trasferito al Comune, oltre alla detenzione, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

OPUS s.r.l. 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 sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione;

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.1 Opere su area in cessione

OPUS s.r.l. si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, su area da cedere al Comune di Brescia, evidenziate con apposito colore azzurro sull'allegato estratto da Tav. O.U. 08 "Regime delle aree" e riguardanti le opere evidenziate con colore giallo sull'allegato estratto da Tav. O.U. 09 "Regime delle opere" che fa parte integrante del presente atto:

- Realizzazione di parte di marciapiede su Via Stretta e parte di Via delle Grazzine, di larghezza pari a 2,20 metri che affiancherà i parcheggi privati e avrà la finalità di dare continuità ai percorsi pedonali in lato sud della strada;

come da progetto definitivo/esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali e approvato con deliberazione G.C. n. XXX del XXXX.

3.2 Opere di urbanizzazione su area pubblica

OPUS s.r.l. si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, su area di proprietà pubblica, evidenziate con apposito colore giallo per la parte di marciapiede non in cessione e di colore verde per il manto stradale come riportato dall'allegato estratto da Tav. O.U. 09 "Regime delle opere" che fa parte integrante del presente atto:

- Realizzazione della restante parte di marciapiede su Via Stretta e parte di Via delle Grazzine, di larghezza pari a 2,20 metri che affiancherà i parcheggi privati e avrà la finalità di dare continuità ai percorsi pedonali in lato est della via;
- Rifacimento del manto stradale e realizzazione di attraversamento pedonale rialzato su Via Stretta e su Via delle Grazzine, in corrispondenza dell'ingresso del nuovo edificio realizzato, e in collegamento con lato nord della strada;

come da progetto definitivo/esecutivo già agli atti degli Uffici Comunali e approvato con deliberazione G.C. n. XXX del XXXX.

Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere di cui ai precedenti elenchi dei paragrafi 3.1 e 3.2 del presente articolo è pari, inclusi gli oneri per la sicurezza, ad € 31.640,74 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari ad € 37.027,76, oneri della sicurezza inclusi e pari ad € 1.114,32), come da progetto definitivo-esecutivo approvato con deliberazione G.C. n. XX del XXX.

Il valore delle predette opere non è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Il costo di realizzazione delle opere sarà a carico di OPUS s.r.l., la quale, una volta eseguite e collaudate le opere di cui ai paragrafi 3.1 e 3.2, non dovrà corrispondere altro importo al Comune di Brescia relativamente ad esse.

Sono escluse dall'applicazione dal Canone Unico Patrimoniale (ex canone C.O.S.A.P.) le occupazioni di suolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione, su richiesta della Proprietà, le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere ultimate entro **2 (due) anni** dalla stipula del presente atto.

Se entro anni 2 (due) dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà dato (previa richiesta della Proprietà) la disponibilità delle aree pubbliche (o di porzione di esse) necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere non eseguite.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna ai competenti Uffici Comunali del Certificato di regolare esecuzione dei lavori (CRE) delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi.

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 0,80‰ dell'importo delle opere non ancora eseguite/esequte e non collaudabili.

ART. 4 PRESCRIZIONI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

- a)** Il rifacimento e l'esecuzione di nuova segnaletica stradale (orizzontale e verticale), da realizzarsi entro il termine finale per la ultimazione delle urbanizzazioni, andrà concordata prima della realizzazione con gli uffici comunali di competenza (Servizio Traffico);
- b)** Prima dell'inizio dei Lavori la società dovrà:
 - inviare copia aggiornata del Cronoprogramma dei lavori per le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - trasmettere in forma scritta al Settore Trasformazione Urbana:
 1. la Comunicazione Inizio Lavori,
 2. nominativo e riferimenti del Direttore dei Lavori,

3. nominativo, DURC e dati dell'Impresa Esecutrice e del direttore tecnico di cantiere
 4. PSC aggiornato e nominativo e riferimenti del Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione dei Lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e trasmettere notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. 81/2008;
- c)** I lavori delle opere di urbanizzazione dovranno essere condotti tenendo aggiornato l'ufficio tecnico comunale referente circa lo stato di avanzamento dei lavori ed il loro sviluppo in coerenza al progetto approvato;
- d)** Ogni modifica al Progetto Esecutivo approvato, che si renda necessaria durante la realizzazione delle opere per circostanze impreviste o opportune per variazioni migliorative proposte dalla DL, andrà concordata e sottoposta ad autorizzazione del Comune di Brescia prima dell'esecuzione. I termini concessi per le perizie comporteranno conseguentemente un differimento dei tempi di conclusione dei lavori;
- e)** Alla Fine dei Lavori il Direttore dei Lavori dovrà redigere e consegnare all'ufficio di cui sopra:
- la Relazione Finale, al fine di poter procedere al Certificato di Regolare Esecuzione di quanto realizzato;
 - la Contabilità Finale, con eventuali allegati grafici, delle opere di Urbanizzazione realizzate;
 - il rilievo delle aree e delle opere, come effettivamente realizzate, su supporto informatico DWG, secondo le specifiche tecniche da richiedere ai competenti Uffici Comunali;
 - ogni altro documento necessario al fine di poter procedere al CRE delle opere oltre a quant'altro serve all'Amministrazione per prendere in consegna le relative opere (certificazioni impianti realizzati, prove materiali, risultati test e prove impianti, certificazioni materiali utilizzati ecc.).

ART. 5 - CESSIONE DI AREE

OPUS s.r.l., alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 46,65, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente paragrafo 3.1

“Opere su area in cessione”, così come individuate con apposito colore azzurro sull'allegato Tav. O.U. 08 “Regimi delle aree”. Tali aree sono catastalmente individuate come segue:

- NCT Fg. 45, Mapp. 501 parte;

La detenzione delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre trenta giorni dalla data di trasmissione al Comune del certificato di collaudo / regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

La Proprietà per tutta la durata della detenzione si assume la responsabilità delle attività effettuate sulle aree stesse.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione e per i necessari aggiornamenti catastali oltre che per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle medesime, così come ogni ulteriore spesa come previsto dal presente atto.

Le aree vengono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà al Comune di Brescia di aree, soggette a opere di urbanizzazione primaria, del valore stimato, ai soli fini patrimoniali dell'Ente, di € 110,09 (46,65 mq x 2,36€) 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 03.08.1979 n. 25/364695.

Il valore dell'area da cedere non è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

ART. 6 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà il Permesso di Costruire Convenzionato di cui alla richiesta n. PE1874/2022, annotata al n. 159023 P.G., nel rispetto delle norme del P.G.T. e del Regolamento Edilizio vigenti.

OPUS s.r.l. 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 e dovrà essere consegnato ai competenti Uffici Comunali il relativo certificato di regolare esecuzione.

ART. 7 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

OPUS s.r.l. 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 del Permesso di Costruire Convenzionato o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge.

OPUS s.r.l. 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 di OPUS s.r.l. e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

ART. 8 - RIMBORSO SPESE

OPUS s.r.l., contestualmente alla stipula del presente atto, 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. 3 del presente atto.

Tale somma è pari ad € 370,28 sulla base del progetto definitivo-esecutivo approvato con deliberazione G.C. n. XXX del XXXX.

ART. 9 – FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, OPUS s.r.l. si impegna a prestare, contestualmente alla stipula, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 44.433,31 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria di cui al precedente art. 3;

L'importo delle garanzie relative alle opere corrisponde all'importo lordo stimato delle stesse, comprensivo degli oneri per la sicurezza, 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 al presente atto, 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. 10 - 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 al precedente articolo "Fidejussioni".

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. 11 - CAPACITA' DELLA PROPRIETA']

La Proprietà dovrà presentare, prima della stipula del presente 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. 12 - 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 bilaterale e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione].

ART. 13 – SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti la cessione delle aree, le spese inerenti il rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico di OPUS s.r.l..

ART. 14 - 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 12
- 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.