

20.05.2016

**ATTO PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E OBBLIGHI VARI
RELATIVI ALL'AREA SITA IN VIA BOSE DI PROPRIETA' THRE SRL**

FRA

THRE SRL

E

COMUNE DI BRESCIA

PREMESSO

- Che la Società Thre srl ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via Bose, della superficie complessiva di mq 11.114, così identificate: foglio 269 NCT mapp. 13-147-175;
- Che l'ambito da assoggettare a permesso di costruire convenzionato è disciplinato dall'art. 63 delle vigente NTA (art. 83 NTA variante approvata) che fa riferimento ad un atto d'obbligo e successivo permesso di costruire mai attuato e riferibile al PRG 2004;
- Che il lotto, attualmente libero da costruzioni, possiede la capacità edificatoria del progetto originario, confermata dalla previsione di PGT con una nuova destinazione commerciale (media struttura di vendita);
- Che, a seguito della nuova destinazione prevista nel PGT vigente, viene meno il vincolo di destinazione di cui all'atto in data 18.10.2006 n. 129985 rep. e n. 36834 racc. notaio Treccani;
- Che la Società Thre srl ha presentato in data 29.05.2014 un'istanza di permesso di costruire P.G. n. 31325 e successiva integrazione in data 3.10.2014 P.G. 113788 per la realizzazione, in un unico edificio, di un punto vendita alimentare della slp di mq. 1.592,55 all'interno del quale è insediabile una media struttura di vendita;

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Thre srl, 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 - PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Generalità

Le opere di Urbanizzazione Primaria, giusta la previsione dell'art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni in L. n. 214/2011, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016

Le opere di Urbanizzazione Secondaria sono affidate dalla Proprietà in conformità a quanto previsto dall'art 36 del D leg 50/2016, nel rispetto della soglia europea stabilita per gli appalti pubblici.

I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere oggetto del presente articolo, redatti secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore ed applicabile, saranno oggetto di verifica. I progetti definitivi e/o quelli esecutivi delle opere di Urbanizzazione Secondaria Saranno oggetto anche di validazione ai sensi di quanto disposto dal sopracitato D.P.R. n. 207/2010.

L'attività di verifica dei suddetti progetti sarà effettuata, ai sensi dell'art. 48, commi 1a) - 1b) - 2, del D.P.R. n. 207/2010, da un tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a carico della Proprietà.

La validazione dei progetti delle opere di Urbanizzazione Secondaria, ai sensi dell'art. 54 del D.P.R. n. 207/2010, è sottoscritta da un tecnico incaricato dalla Proprietà, che se ne assume pertanto i relativi costi.

La Proprietà dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori. Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti Uffici Comunali copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite.

La progettazione e l'esecuzione delle opere oggetto del presente articolo saranno condotti sotto il controllo e l'alta vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

La Proprietà, quando assume il ruolo di Stazione Appaltante per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria, nomina il RUP previsto dall'art. 31 del D leg 50/2016 , il quale espleta tutti i compiti previsti dalla normativa vigente, provvedendo a comunicare il nominativo al Comune.

Il collaudo, in corso d'opera ai sensi dell'art. 102 del D leg 50/2016 , 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 indicato dal Comune, con oneri a carico della Proprietà.

Con la presa in carico delle opere, a seguito di collaudo, verrà trasferito al Comune, oltre al possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

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 sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore azzurro sull'allegata planimetria generale Tav. A 1 - Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto:

- rotatoria su via Bettole su area di proprietà comunale

- collegamento stradale tra la rotatoria e via Bose su area in cessione

come da progetto definitivo-esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, agli atti degli uffici ed in attesa di verifica che dovrà essere presentata prima del rilascio del permesso di costruire.

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.

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

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è pari a € 244.297,99 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ect.) salvo casi di forza maggiore.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 2 (due) anni dalla data del presente atto.

Se entro anni due dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

A seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità;

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.

2.2

Opere di competenza non comunale

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione.

Generalità:

La Proprietà s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere potrebbero consistere in:

A - cabina elettrica

B - reti di media tensione aeree e sotterranee

C – predisposizione cavidotti per interrimento reti aeree

D – spostamento sostegno rete aerea esistente

E - reti gas metano

F- cabina di decompressione

G - reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese della Proprietà, alla fornitura e messa in opera di tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

Scadenze

Le opere dovranno essere terminate prima del certificato di agibilità degli edifici.

Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) ed i locali in genere necessari agli impianti, costruiti dalla Proprietà, saranno ceduti in uso alle Aziende interessate mediante apposito contratto da stipulare tra la Proprietà e le Aziende stesse.

Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

3.1. Opere di urbanizzazione secondaria su area parte da cedere al Comune e parte di proprietà comunale

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore rosso sulla allegata planimetria generale Tav. A 1 - Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto:

percorso ciclabile e area verde;

come da progetto definitivo-esecutivo, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, agli atti degli uffici in attesa di verifica e validazione che dovranno essere presentate prima del rilascio del permesso di costruire.

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

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore complessivo delle predette opere ammesse allo scomputo è stimato in € 183.267,57 al netto dello sconto del 15% e dell'I.V.A..

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ect.) salvo casi di forza maggiore.

Gli eventuali risparmi di spesa dovuti al ribasso offerto in sede di gara rimarranno nella disponibilità della Stazione Appaltante Privata, così come eventuali costi aggiuntivi rimarranno a carico della stessa Parte Privata.

Scadenze

Le opere relative al presente articolo dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque dovranno essere ultimate entro 2 (due) anni dalla data del presente atto.

Se entro anni due dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune non avrà data la disponibilità delle aree (o di porzione di esse) dovrà essere corrisposta al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente alle opere a scomputo non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti.

A seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità;

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.

3.2 Opere di urbanizzazione secondaria su area da asservire all'uso pubblico

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore arancione sulla allegata planimetria generale Tav. A 1 - Regime delle Opere - che fa parte integrante del presente atto:

parcheggio a raso e area verde

Le opere non sono riconosciute a scomputo dal contributo di urbanizzazione.

Le opere sono rappresentate nel Permesso di costruire presentato in data 29.05.2014 P.G. n. 31325 e la loro realizzazione è autorizzata dallo stesso.

Eventuali variazioni progettuali dovranno essere preventivamente assentite dal Settore Urbanistica.

ART. 4 - CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Cessione aree: generalità

La Proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, le aree della superficie complessiva di mq 2.133,03, interessate dalla

realizzazione di parte delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui ai precedenti articoli 2.1 e 3.1, così come individuate con apposito colore rosso sull'allegato elaborato grafico Tav. A2 - Regime delle aree - che fa parte integrante del presente atto, catastalmente individuate come segue: foglio 269 NCT mapp. 13parte – 147parte – 175parte.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, il pieno possesso delle aree resta in ogni caso alla Proprietà al fine di realizzare le opere previste dal presente atto, sino alla presa in carico delle opere stesse da parte del Comune e comunque non oltre sei mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno alla Proprietà, compresa la custodia e la manutenzione.

Sono a carico della Proprietà gli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di cessione.

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.

Costituzione di servitù di uso pubblico: generalità

La Proprietà asserva all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di mq.6.898,72 interessata dalle opere di Urbanizzazione Secondaria di cui al precedente articolo 3.2, così come individuata con apposito colore verde, blu e azzurro sull'allegato elaborato grafico Tav. A2 - Regime delle aree - che fa parte integrante del presente atto, catastalmente individuata come segue: foglio 269 NCT mapp. 13parte – 147parte, 175parte.

L'area sarà di proprietà privata e aperta all'uso pubblico; competono alla Proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato di € 5.034,00 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.

ART. 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 27 delle NTA del vigente PGT, si prescrive la realizzazione, prima della realizzazione delle opere, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e

sottosuolo dell'area da cedere al Comune alla destinazione d'uso prevista dal presente atto.

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. L'eventuale certificato di bonifica dovrà essere emesso prima della cessione delle aree di cui al precedente art. 4 interessate dalle opere di urbanizzazione.

ART. 6 - RIMBORSO SPESE

La Proprietà, contestualmente alla stipulazione del presente atto, verserà, 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 delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

Tale somma è attualmente stimata in € 4.275,65 sulla base del progetto definitivo/esecutivo agli atti degli Uffici Comunali.

ART. 7 - 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 (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 27-bis, della L.R. n. 12/2005.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su cui è applicato lo scomputo di cui ai precedenti punti 2.1 e 3.1., si intende al netto della compensazione degli oneri di urbanizzazione dovuti in base a titoli abilitativi scaduti (PG 8751/2005 oneri primari versati € 45.799,56 e oneri secondari versati € 90.245,44) che pertanto non saranno restituiti.

ART. 8 - TITOLI EDILIZI

Dopo la stipula del presente atto, 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.

Gli interventi edilizi potranno ottenere l'agibilità, ai sensi del Titolo III Capo I del D.P.R. n. 380/2001, solo a seguito della presentazione del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 – FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà si impegna a prestare, prima del ritiro del primo Permesso di Costruire, le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- € 244.297,99 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- € 183.267,57 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l'approvazione del collaudo delle opere (anche per stralci funzionali) a cui le stesse si riferiscono (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate);

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente atto, la Proprietà autorizza il Comune a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

ART. 10 - 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 garanzie fideiussorie a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all'art.9.

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 i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione 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. 11 - 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) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico della Proprietà.