

* * * * *

SCHEMA DI CONVENZIONE
RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA
RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO COMMERCIALE SANT'ANNA DI VIA
VALCAMONICA DI PROPRIETA' DI SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L.

PE 3043/2023
P.G. n. 258946 DELL'11.8.2023

* * * * *

FRA

SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L., con sede legale in Cerea (VR), via
Palesella n. 1, codice fiscale 01286680234

E

COMUNE DI BRESCIA, con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1,
codice fiscale 00761890177

PREMESSO

- che SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.r.l. è piena ed unica proprietaria del compendio immobiliare denominato "Centro Commerciale S. Anna", con soprastante palazzina uffici e relative aree pertinenziali e standard a parcheggio, sito in Brescia, via Valcamonica n. 17, catastalmente identificato al catasto fabbricati al:
 - Foglio 78 Mappale 58 Subalterni 13, 36, 37, 38, 93, 40, 41, 523, 525, 527, 529, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 548, 549, 550, 553, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 562, 570, 571, 572, 573, 574, 577, 578, 581, 582, 583, 584, 586, 588, 590, 591 e 593
- che con atto del 3.5.1985, rep. n. 15503/racc. n. 6726, notaio Eligio Conti, è stata stipulata tra il Comune di Brescia e la società Valle Camonica S.p.A., allora proprietaria dell'area sopra identificata, una convenzione urbanistica relativa alla edificazione di un complesso commerciale e ai relativi obblighi convenzionali di seguito elencati:
 - l'impegno alla realizzazione di opere di urbanizzazione connesse all'intervento;
 - l'impegno alla cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per mq. 5.160;
 - l'impegno alla cessione di aree relativa agli standard (parcheggi) funzionali all'intervento per mq. 10.257;
 - monetizzazione di aree previste a standard dal P.R.G. all'epoca vigente per mq. 7.800;
- che con atto del 13.3.1997, rep. n. 55922/racc. n. 16827 notaio Eligio Conti, è stata stipulata tra il Comune di Brescia e la società Fin-Eco Leasing S.p.A., nel frattempo diventata proprietaria delle aree, convenzione parzialmente modificativa della precedente del 1985 con la quale i Proponenti hanno:
 - assunto l'impegno alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti nel prolungamento del fronte stradale su via Valcamonica e nella realizzazione di impianto semaforico;
 - ceduto aree stradali per una superficie di 5.445 mq.;

- costituito servitù di uso pubblico su aree di 10.111 mq., in luogo della cessione originariamente prevista con l'atto del 1985;
- che le opere di urbanizzazione previste dalle succitate convenzioni sono state realizzate e collaudate, come da determina dirigenziale del Settore Strade n. 887 del 25.3.2002 e che gli stessi hanno provveduto all'adempimento di tutti gli obblighi ivi previsti;
- che la Società SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.r.l. ha presentato in data 11.8.2023 una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (PE3043/2023), annotata al n. 258946 P.G., e integrata da ultimo con nota P.G. n. 238707 del 16.7.2024, per intervento di demolizione e ricostruzione di edificio commerciale con diminuzione della SLP preesistente;
- che le aree interessate e sopra individuate sono classificate dal P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii., in parte come C - Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva e in parte come Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale;
- che la proposta progettuale di demolizione e ricostruzione prevede un ampliamento dei parcheggi previsti al piano interrato le cui rampe di accesso sono collocate all'interno dell'area attualmente asservita all'uso pubblico e che si rende quindi necessaria una revisione delle aree asservite all'uso pubblico poiché le rampe di accesso all'interrato non hanno ragione di essere asservite all'uso pubblico non essendo funzionali al raggiungimento di spazi asserviti;
- che si rende necessario procedere alla stipula di una nuova convenzione per la definizione delle aree asservite all'uso pubblico, pari a mq. 10.216;
- che sull'area in asservimento il numero di posti auto in attuazione del progetto proposto saranno pari a 250, in numero maggiore rispetto agli attuali 230 presenti sull'area;
- che, pertanto, l'intervento proposto, trattandosi di ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso, non è assoggettato a Piano Attuativo in quanto non rientra tra le casistiche disciplinate dall'art. 30 delle NTA del P.G.T. vigente e che, in ogni caso, le dotazioni a standard originariamente previste sono salvaguardate, con incremento sia della superficie asservita all'uso pubblico che del numero di posti auto;
- che sulla Proposta di Permesso di Costruire la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole con prescrizioni di massima nella seduta del 29.5.2024;
- che le tavole di progetto relative alle opere di urbanizzazione sono state consegnate al Comune di Brescia, unitamente al Permesso di Costruire PE n. 3043/2023, con P.G. n. 258946/2023 del 11.8.2023, integrato da ultimo con P.G. n. 238707 del 16.7.2024;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del X.X.2024 ha approvato lo schema di convenzione relativo al Permesso di Costruire Convenzionato per la ristrutturazione del complesso commerciale Sant'Anna di via Valcamonica;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante della presente convenzione, la Società SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.r.L. con sede in Cerea (VR) Via Palesella n. 1, Partita IVA e Codice Fiscale 01286680234, di seguito denominata Proprietà, e il COMUNE DI BRESCIA, con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1, codice fiscale 00761890177, convengono e si impegnano a quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OPERE PREVISTE SU AREA ASSERVITA ALL'USO PUBBLICO

Generalità

La Proprietà si impegna a realizzare le seguenti opere funzionali all'intervento:

- sistemazione degli spazi a parcheggio, alberature e relativa viabilità sulle aree asservite all'uso pubblico

in coerenza con gli elaborati allegati al Permesso di costruire PE 3043/2023 richiesto per la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del complesso commerciale.

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.

Durante l'esecuzione delle opere stradali dovrà comunque essere garantita la funzionalità della rete viaria, con modalità che verranno concordate con gli enti competenti.

Il rilascio del titolo abilitativo di cui alla PE 3043/2023 costituirà autorizzazione per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

Le aree di proprietà del Proponente interessate dalle opere di cui al presente articolo vengono asservite all'uso pubblico secondo le modalità di cui al successivo art. 3.

Le aree interessate dalle opere sopra descritte resteranno di proprietà privata del Proponente.

Modalità finanziarie

Il costo delle predette opere non 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, salvo l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44, comma 8, L.R. n. 12/2005 ss.mm. trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia, ove ne ricorrano i presupposti.

Non è richiesta la presentazione di fidejussione in quanto trattasi di opere da realizzarsi su area asservita all'uso pubblico.

Scadenze

Le opere su area asservita devono essere realizzate contemporaneamente alle opere su area privata di cui al PdC PE 3043/2023 e eventuali successive varianti, e ultimate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001.

Modalità di esecuzione

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti dei terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare.

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 1% dell'importo delle opere.

ART. 3 - SERVITU' DI USO PUBBLICO

Estinzione di servitù di uso pubblico

Si estingue il vincolo di asservimento all'uso pubblico, precedentemente costituito ai sensi dell'art. 3 della Convenzione del 13.3.1997 tra il Comune di Brescia e FIN-ECO Leasing S.p.A. a rogito notaio Eligio Conti, rep. n. 55922/racc. n. 16827, sulle aree di superficie complessiva pari a mq **3.070** individuata con colore azzurro sull'allegato elaborato grafico TAVOLA 32/b - PLANIMETRIA DELLE AREE - CONFRONTO, che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

- N.C.T. Foglio 78, mappale 58p

Costituzione di servitù di uso pubblico

La Proprietà asserva all'uso pubblico, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, l'area di superficie complessiva di mq. **3.175** individuata con colore rosa sull'allegato elaborato grafico TAVOLA 32/b - PLANIMETRIA DELLE AREE - CONFRONTO, parte integrante del presente atto, catastalmente individuata come segue:

- N.C.T. Foglio 78, mappale 58p

Viene confermato l'asservimento all'uso pubblico, già previsto dalla citata convenzione del 1997, sull'area della superficie complessiva di mq. **7.041**, individuata con colore viola sull'allegato elaborato

grafico TAVOLA 32/b - PLANIMETRIA DELLE AREE A CONFRONTO, catastalmente individuata come segue:

- N.C.T. Foglio 78, mappale 58p

Complessivamente l'area asservita all'uso pubblico risultante dalla sottoscrizione del presente atto ha una superficie di mq **10.216**.

Tale area sarà di proprietà privata e soggetta 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.

E' prevista la chiusura notturna e festiva dei parcheggi a cura e spese del proponente, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere l'utilizzo dei parcheggi, anche durante le ore notturne e durante i giorni festivi, ogni qualvolta lo ritenesse necessario.

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

ART. 4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Predisposizione impianto di videosorveglianza

La proprietà si impegna a realizzare la predisposizione di un impianto di videosorveglianza, la cui posizione e sistema tecnologico dovrà essere compatibile all'attuale in uso della Polizia locale, dell'area posta in lato sud in corrispondenza del parcheggio verso la linea ferroviaria e di via Re Rotari.

2. Adeguamento viabilità per realizzazione linea Tram T3 Violino

Nel caso di realizzazione del tratto della linea Tram T3 Violino - S.Eufemia prevista nel PGT vigente, la Proprietà si impegna a realizzare le opere che si rendessero necessarie per adeguare la viabilità interna e gli accessi al centro commerciale dei mezzi pesanti per carico scarico, a propria cura e spese, senza nessun onere a carico del Comune di Brescia.

3. Impegno alla cessione aree per realizzazione della linea Tram T3 Violino

La Proprietà si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Brescia porzioni di aree, tra quelle già asservite ad uso pubblico, come da colore viola nella tavola Regime delle aree, collocate in fregio alla viabilità pubblica, eventualmente

necessarie alla futura realizzazione della nuova linea tramviaria T3 Violino - S. Eufemia.

ART. 5 - 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, salvo l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44, comma 8, L.R. n. 12/2005 ss.mm. trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia, ove ne ricorrano i presupposti.

La Proprietà dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14, della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., 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. 6 - TITOLI EDILIZI

Dopo la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà alla Proprietà il Permesso di Costruire Convenzionato di cui alla richiesta n. PE3043/2023, annotata al P.G. n. 258946 dell'11.8.2023, nel rispetto delle norme del P.G.T. e del Regolamento Edilizio vigenti.

ART. 7 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ

La Proprietà, dovrà presentare, prima della stipula della presente convenzione, 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 della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente schema di convenzione.

ART. 9 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con il presente atto

si trasferiscono agli acquirenti.

La Proprietà si impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita.

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.

ART. 10 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese le spese inerenti al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere sono a carico della Proprietà.

ART. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana 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 società SI.NET Servizi Informatici S.r.l., con sede in Corso Magenta n. 46 - Milano (MI);
- 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
- 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.