

* * * * *

SCHEMA DI CONVENZIONE

**RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE
EDIFICIO ESISTENTE ED AMPLIAMENTO FARMACIA UBICATO A BRESCIA
IN VIA AMBARAGA N. 80, 82, 84, 86**

**PE 4803/2022
P.G. n. 401276 del 27.12.2022**

PROPRIETÀ SOCIETÀ GEMMA S.R.L.

* * * * *

FRA

Società GEMMA S.r.l. con sede in Piancogno, Via Nazionale n. 2,
Partita IVA e Codice Fiscale: 03952370983

E

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

PREMESSO

- che la società GEMMA S.r.l. è proprietaria nel Comune di Brescia in via Ambaraga n. 80, 82, 84 e 86, di immobili ed area pertinenziale con la seguente identificazione catastale:
 - NTC FG. 22, Mappali 72, 90 e 152;
- che la società GEMMA S.r.l. ha presentato presso i competenti uffici del Comune di Brescia, con nota P.G. n. 401276 del 27.12.2022, richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato PE n. 4803/2022, integrata da ultimo con P.G. n. 109431 del 3.4.2024, con P.G. n. 129699 del 18.4.2024 e con P.G. n. 189630 del 6.6.2024, per la ristrutturazione dell'edificio esistente ed ampliamento della farmacia in zona classificata ai sensi dell'art. 81 delle NTA del vigente P.G.T. parte come "R06b - Tessuto a prevalente destinazione residenziale" e parte come "Infrastrutture viarie";
- che l'ambito di intervento è interessato dal vincolo paesaggistico apposto con D.M. 14.1.1963 pubblicato su G.U. n. 35 del 7.2.1963, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e individuato sulla Tavola del P.G.T. V-PR11 Q-NORD con il n. 13 "Sotto collina San Giuseppe"; tuttavia, l'intervento risulta escluso dalla necessità di produrre l'autorizzazione paesaggistica, come da allegato A, punto A.12., del D.P.R. n. 31/2017: "interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti[...]";
- che il previsto ampliamento della farmacia comporta un superamento della SLP dei servizi pari a mq. 45,95 rispetto alla slp esistente di 209,99 mq, pari al 22% rispetto alla SLP di servizi esistente, ammesso ai sensi delle NTA del vigente P.G.T.; inoltre, la porzione di area prospiciente Via Ambaraga, individuata in mappa NCT al Foglio 22 particella 152 parte, risulta marciapiede pubblico, seppur privata;
- che la farmacia in oggetto è un servizio privato di interesse pubblico esistente, seppur non specificatamente individuato nella tavola V-PS02 del P.G.T. vigente in quanto attività esistente al piede di edificio a prevalente destinazione residenziale;

- che, pertanto, il Permesso di Costruire sarà rilasciato in deroga ai sensi dell'art. 40, comma 1, della L.R. n. 12/2005 per incremento SLP servizi esistenti, a seguito della valutazione positiva da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 dell'8.7.2024;
- che relativamente alla valutazione del maggior valore generato dall'intervento di ampliamento in deroga della farmacia ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si rende necessario definire un contributo straordinario, da utilizzare nel contesto in cui ricade l'intervento per la realizzazione di opere pubbliche (sistematizzazione spazio pubblico mediante rifacimento della pavimentazione fronteggiante l'intera proprietà), oltre alla cessione gratuita dell'area fronte strada, catastalmente individuata al Foglio 22, mappale 152 NCT, ancora privata ma in uso pubblico, individuata come infrastruttura viaria nel P.G.T. vigente, da attuare mediante sottoscrizione di convenzione;
- che la cessione gratuita della porzione di area sopra individuata deriva da atto di sottomissione stipulato tra il Comune di Brescia e la Sig.ra Iose Soardi, allora proprietaria dell'area, in data 27.7.1965, rep. n. 34260, Notaio Ambrosione;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. del, ha approvato lo schema di convenzione relativo al permesso di costruire convenzionato per la ristrutturazione di edificio esistente e ampliamento farmacia in via Ambaraga n. 80, 82, 84 e 86 di proprietà della Società GEMMA S.r.l.;

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra la Società GEMMA 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 della presente convenzione.

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. 13, comma 7, del D.Lgs. n. 36/2023, sono a carico della Proprietà e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta non trova applicazione quanto disposto dal citato Codice.

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

La Società GEMMA S.r.l. è responsabile, sia civilmente sia 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 regolare esecuzione.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.1 - Opere su area in cessione

La Società GEMMA S.r.l., in luogo del versamento del contributo straordinario relativo alla valutazione del maggior valore generato dall'intervento di ampliamento in deroga, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria su area da cedere al Comune di Brescia, evidenziata con colore verde sull'allegato "A - Regime delle aree" e riguardanti le opere evidenziate con colore verde sull'allegato "B - Regime delle opere", parte integrante della presente convenzione, relative alla sistemazione dello spazio pubblico fronteggiante la proprietà mediante rifacimento della pavimentazione esistente.

Le opere interessano la porzione di area privata di circa mq. 168, situata sul fronte strada di Via Ambaraga all'altezza dei civici nn. 80, 82, 84 e 86, già utilizzata come marciapiede e parcheggio pubblico.

Il progetto esecutivo delle opere, verificato e validato, è stato depositato presso gli Uffici Comunali con P.G. n. 69106 del 28.2.2024 e documentazione integrativa pervenuta con P.G. 109431 del 3.4.2024, con P.G. n. 129699 del 18.4.2024 e con P.G. n. 189630 del 6.6.2024.

Modalità finanziarie

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € 27.421,68 come da progetto agli atti.

Trattandosi di opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi quale contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., quale opera di pubblica utilità nel contesto in cui ricade l'intervento, il valore non è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento.

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 devono essere realizzate contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione di cui alla PE n. 4803/2022 e dovranno essere ultimate prima dei medesimi e comunque non oltre 1 (uno) anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Se entro anni 1 (uno) dalla sottoscrizione della presente convenzione, 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 sopra devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della efficacia della segnalazione certificata di agibilità degli edifici di cui all'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., che potrà essere depositata solo a seguito della consegna ai competenti uffici comunali del certificato di regolare esecuzione (CRE) delle opere di urbanizzazione.

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 all'1% dell'importo delle opere, fino ad un massimo del 10%.

ART. 4 - PRESCRIZIONI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

- a) Il rifacimento e l'esecuzione di nuova segnaletica stradale (orizzontale e verticale) andrà concordate 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 al Settore Edilizia Civile e Sociale:
 1. Comunicazione Inizio Lavori,
 2. nominativo e riferimenti del Direttore dei Lavori,
 3. nominativo e dati dell'Impresa Esecutrice e del direttore tecnico di cantiere,
 4. PSC e nominativo e riferimenti del Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione dei Lavori ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.,

- 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 andrà concordata e sottoposta ad autorizzazione del Comune di Brescia prima dell'esecuzione;
- e) A Fine dei Lavori il Direttore dei Lavori dovrà redigere e consegnare all'ufficio di cui sopra:
 - Relazione Finale, al fine di poter procedere certificato di Regolare Esecuzione di quanto realizzato;
 - Contabilità Finale con allegati i grafici delle opere di Urbanizzazione realizzate;
 - As built;
 - Il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere la cui redazione è necessaria ai fini della presa in consegna delle opere da parte dell'Amministrazione.
 - ogni altro documento per prendere in consegna le relative opere (certificazioni impianti realizzati, prove materiali, risultati test e prove impianti, ecc).

ART. 5 - CESSIONE DI AREE

La proprietà, alle condizioni tutte di seguito specificate, cede gratuitamente al Comune di Brescia, che accetta, l'area della superficie complessiva di mq 168,00 interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come individuata con colore verde sull'allegata Tavola "A - Regime delle aree" che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è catastalmente individuata come segue:

- NCT al Fg. 22 particella 152 parte

La cessione gratuita della suddetta porzione di area deriva da atto di sottomissione stipulato tra il Comune di Brescia e la Sig.ra Iose Soardi, allora proprietaria dell'area, in data 27.7.1965, rep. n. 34260, Notaio Ambrosione.

In coerenza e nel rispetto della tempistica concordata negli articoli precedenti, 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 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.

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 in € 396,48 (mq. 168,00 x 2,36 €/mq), è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A.

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. PE4803/2022, annotata al P.G. n. 401276 del 27.12.2022, nel rispetto delle norme del P.G.T. e del Regolamento Edilizio vigenti.

La società GEMMA S.r.l. è edotta e accetta che, ai fini della efficacia 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

La Società GEMMA 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.

La Società GEMMA S.r.l. 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 Società GEMMA S.r.l. e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

ART. 8 - RIMBORSO SPESE

La Società GEMMA S.r.l., contestualmente alla stipula della presente convenzione, versa ai sensi della deliberazione di 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 della presente convenzione.

Tale somma, sulla base del progetto esecutivo, è pari a € 274,22.

ART. 9 - FIDEJUSSIONI

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Società GEMMA S.r.l si impegna a prestare, contestualmente alla stipula, la seguente garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa:

- polizza fideiussoria pari ad € 32.906,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'importo della garanzia relativa all'opera corrisponde all'importo lordo stimato delle stesse, comprensivo degli oneri per la sicurezza, maggiorato del 20%.

Tale garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del Certificato di regolare esecuzione dell'opera a cui la stessa si riferisce, salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, 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'art. 1944, comma 2, 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 degli immobili oggetto della presente convenzione, 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.

ART. 11 - 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. 12 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

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 e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ART. 13 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese le spese inerenti alla cessione delle aree, le spese inerenti al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico della Società GEMMA 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 e Trasformazione Urbana nell'ambito del presente atto, 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 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.

ALLEGATI:

- allegato A "Regime delle aree"
- allegato B "Regime delle opere"