



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 345

Data 09/08/2023

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA E CONTESTUALE MODIFICA PLANIVOLUMETRICA, RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIALE SANT'EUFEMIA, VIA DELLA MUSIA E VIA PARALLELA DI PROPRIETÀ DI IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. E DEL BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA.

L'anno 2023, addì nove del mese di Agosto alle ore 09:00 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

		PRESENTE
CASTELLETTI LAURA	Sindaca	Si
MANZONI FEDERICO	Vicesindaco	--
BIANCHI CAMILLA	Assessora	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	--
FRATTINI ANNA	Assessora	--
GARZA MARCO	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
POLI ANDREA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessora	Si

Presiede la Sindaca Laura Castelletti

Partecipa il vice Segretario Generale Dott.ssa M. Maddalena Sanna

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la società Immobiliare Il Ponte S.p.A. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Viale Sant'Eufemia, via della Musia e via Parallela, così di seguito catastalmente identificate:
 - Sez. NCT Foglio 224 Particelle 63parte, 87, 48, 57, 233, 90, 198, 98 e 70;
- che, all'interno del comparto, il Banco Popolare Società Cooperativa interviene in qualità di proprietaria della porzione dell'area, catastalmente classificata al Foglio 224 Sez. NCT Particella 210, costituente porzione del parcheggio da asservire ad uso pubblico;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, include le aree in oggetto nel "Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva", normato dall'Art. 81 e nei Piani Attuativi vigenti PAV 406 a nord e PAV 405 a sud, normati dall'Art. 83a delle NTA dello stesso P.G.T.;
- che parte dell'area è oggetto di una convenzione urbanistica stipulata in data 4.3.1999, sottoscritta dalle società, all'epoca proprietarie delle aree, Italgros S.p.A. e Italfrutta S.p.A., atto notaio Bossoni, rep n. 59064 e racc. n. 13722, ad oggi mai attuata, i cui contenuti sono però ancora vigenti in forza dell'atto d'impegno unilaterale dell'8.4.2014 n. 77730 di rep. e n. 19822 racc. notaio Bossoni, con cui sono state cedute e asservite le aree previste nel Piano Attuativo approvato che prevedeva la ristrutturazione di magazzini e di spazi artigianali con parziale cambio di destinazione da industriale a commerciale;
- che il vigente P.G.T. consente in tale area la realizzazione di spazi sia di carattere commerciale sia terziario;
- che con deliberazione della Giunta comunale in data 4.5.2009 n. 445/20239 P.G. è stato approvato l'originario progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che il sopracitato atto del 2014 prevedeva la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione in sostituzione di quelle previste dalla convenzione urbanistica del 1999 e in particolare quelle relative alla realizzazione della rotatoria e della pista ciclabile e di seguito specificatamente elencate:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per l'importo scomputabile di € 533.896,01;
 - realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per l'importo scomputabile di € 445.124,18;
 - realizzazione di opere di valenza generale per un importo scomputabile di € 428.139,58,per un totale complessivamente ammontante ad € 1.407.159,77;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 258 del 9.5.2017 è stato approvato, per un importo di € 214.344,69, il

progetto definitivo-esecutivo del percorso ciclopedonale di via della Musia, tra viale Sant'Eufemia e via Goldoni nell'ambito dell'atto di impegno unilaterale dell'8.4.2014, il quale costituisce una rielaborazione di parte del progetto definitivo-esecutivo già approvato nel 2009;

- che con deliberazione della Giunta comunale n. 328 del 5.6.2019 è stato approvato, per un importo di € 364.061,29, il progetto definitivo-esecutivo della nuova rotatoria all'intersezione tra viale S. Eufemia e via della Musia, pure nell'ambito dell'atto di impegno unilaterale dell'8.4.2014, che costituisce anch'esso un'ulteriore rielaborazione di parte del progetto definitivo- esecutivo approvato nel 2009;
- che ad oggi risultano realizzate le opere relative al percorso ciclopedonale di via della Musia, tra viale Sant'Eufemia e via Goldoni, nonché quelle relative alla nuova rotatoria, ubicata all'intersezione tra viale S. Eufemia e via della Musia;
- che i valori scomputabili dagli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi ai PAv 405 e PAv 406 delle soprarichiamate opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo ammontano complessivamente a € 578.405,98 (€ 214.344,69 + € 364.061,29);
- che la società Immobiliare Il Ponte S.p.A. in data 10.5.2021, con P.G. n. 113421, in qualità di attuale proprietaria dell'area, ha presentato istanza di permesso di costruire convenzionato in variante al permesso di costruire P.G. n. 28711 del 5.7.2004;
- che con P.G. n. 138499 del 28.4.2023, P.G. n. 146497 del 5.5.2023 e P.G. n. 225931 dell' 11.7.2023, la società Immobiliare Il Ponte Spa ha trasmesso al Settore Pianificazione urbanistica del Comune di Brescia istanza per la modifica di convenzione urbanistica;

Tenuto conto che le sopracitate istanze (P.G. n. 113421 del 10.5.2021 e P.G. n. 138499 del 28.4.2023) comportano la revisione e modifica dell'atto d'impegno unilaterale del 2014 ai fini di un aggiornamento delle opere di urbanizzazione necessarie connesse all'intervento e di una modifica planivolumetrica del progetto originario;

Considerato:

- che l'area in questione è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al Regio Decreto n. 523/1904;
- che la stessa è ricompresa tra le aree individuate dal PGRA come P3/H, ossia aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti;
- che sull'istanza di Permesso di Costruire la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 9.3.2022;
- che sul progetto delle opere di urbanizzazione la Conferenza Intersettoriale ha espresso parere favorevole di massima nella

seduta del 20.7.2022;

Preso atto che in data 4.7.2022, con P.G. n. 210345, è stato depositato, in prima istanza, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento di cui al Permesso di Costruire convenzionato sopracitato;

Visto lo schema di Convenzione urbanistica, nel testo allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale in cui, tra l'altro, si prevede quanto di seguito indicato, e in particolare:

- ai sensi dell'art. 3, par. 3.1, la disciplina dell'opera di urbanizzazione primaria su area pubblica, così come individuata nell'elaborato grafico "Regime delle opere", pure parte integrante del presente provvedimento, il cui costo è attualmente stimato in € 760.236,29 al netto dello sconto del 15%, compresi i costi della sicurezza ed esclusa l'I.V.A. Ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, il costo dell'opera di urbanizzazione è a scemputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi ai PAV 405 e PAV 406 entro il termine di 10 anni dalla stipula della Convenzione. Le opere di cui sopra, individuate ai punti D ed E della convenzione in approvazione, interessano in minima parte porzioni di area di proprietà di terzi che verranno acquisite mediante procedura espropriativa;
- ai sensi dell'art. 3 par. 3.2, la disciplina dell'opera di urbanizzazione primaria su area da asservire all'uso pubblico, il cui costo è attualmente è stimato in € 291.113,44 (pari ai 2/3 di € 436.670,16) al netto dello sconto del 15%, ed esclusa l'I.V.A., salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito di verifica tecnico economica del progetto definitivo/esecutivo. Il costo delle opere di urbanizzazione di cui al presente paragrafo è scemputato per una quota pari a 2/3 dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- ai sensi dell'art. 4:
 - la cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq 1.249, individuate graficamente nell'elaborato "Regime delle aree", interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e catastalmente individuate al Foglio 224 mappali 48parte, 57parte, 63parte, 87parte, 90parte, 98parte e 233parte;
 - la retrocessione da parte del Comune di Brescia alla proponente dell'area di 390 mq, individuata graficamente nell'elaborato "Regime delle aree", originariamente interessata dal progetto di realizzazione di un parcheggio su via Parallela, e catastalmente identificata al Foglio 224 mappali 88, 91parte, 152parte e 156parte;
 - l'impegno a cedere gratuitamente al Comune di Brescia, entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della

convenzione, le aree della superficie complessiva di mq 268, individuate graficamente nell'elaborato "Regime delle aree", interessate dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria per la sistemazione del lato sud di via Parallela, e catastalmente individuate al Foglio 224 mappale 70 parte;

- la costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq. 7.444, individuate graficamente nell'elaborato "Regime delle aree", interessate dalla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria del parcheggio a raso, catastalmente individuate al Foglio 224 mappali 48parte, 57parte, 87parte, 210parte (per cui è previsto l'intervento di Banco Popolare Società Cooperativa), 90parte, 63parte, 88parte e 91parte;
- la soppressione dell'asservimento all'uso pubblico delle aree del PAV 405 di superficie pari a mq 2.657,00 derivante dalla Convenzione del 4.3.1999 rep. n. 59064 /racc. n. 13722 notaio Bossoni e catastalmente individuate al foglio 224 mappale 70 parte;
- ai sensi dell'art. 5, le prescrizioni in materia di standard urbanistici;
- ai sensi dell'art. 6 l'impegno della proprietà, prima della stipula, a produrre i certificati di collaudo delle opere, già realizzate, relative al percorso ciclopedonale di via della Musia tra viale Sant'Eufemia e via Goldoni e alla nuova rotatoria all'intersezione tra viale S. Eufemia - via della Musia;
- ai sensi dell'art. 7, il rimborso spese pari all'1% della differenza tra il costo delle opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo e non a scomputo originarie nonché il costo complessivo lordo delle opere di urbanizzazione in variante;
- ai sensi dell'art. 11, la presentazione da parte dei proponenti di idonee garanzie fideiussorie per l'esecuzione dell'opera di urbanizzazione primaria, a scomputo e non a scomputo, su area pubblica o prevista in cessione e su area asservita, per l'impegno alla cessione delle aree e per le spese di esproprio;

Visti i richiamati elaborati, allegati allo schema di Convenzione, "Regime delle opere" e "Regime delle aree", che fanno parte integrante del presente provvedimento;

Dato atto delle prescrizioni particolari e delle prescrizioni edilizie di cui agli articoli 6 e 9 della convenzione in approvazione;

Riscontrato che lo schema di convenzione sopracitato è stato sottoscritto per accettazione con nota P.G. n. 250894/2023;

Dato atto che la modifica planivolumetrica si compone dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA

- TAV. 01 ESTRATTI CARTOGRAFICI
- TAV. 02 PROG. APPROVATO - RILIEVO LOTTI - SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI E AREA VERDE
- TAV. 03 STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE SITUAZIONE ATTUALE
- TAV. 04 PLANIMETRIA DI CONFRONTO
- TAV. 05 PLANIMETRIA DI VARIANTE
- TAV. 33 VERIFICA SLP A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI RILIEVO E DI PROGETTO
- TAV. 34 INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE DI VENDITA DI PROGETTO E SLP
- TAV. 35 VERIFICA SLP
- TAV. 36 VERIFICA STANDARDS
- TAV. 37 PARCHEGGI PERTINENZIALI
- TAV. 38 SUPERFICIE PERMEABILE - VERDE PROFONDO
- TAV. 41 PLANIMETRIA GENERALE STATO DI ATTUAZIONE DELLE OOUU
- TAV. 42 PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV. 44 REGIME DELLE AREE

tutti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Precisato che lo schema di convenzione in approvazione sostituisce integralmente quanto contenuto nella precedente convenzione stipulata in data 4.3.1999, notaio Bossoni, rep. n. 59064 e racc. n. 13722 e nell'atto d'impegno unilaterale dell'8.4.2014 n. 77730 di rep. e n. 19822 di racc. notaio Bossoni;

Preso atto della relazione istruttoria firmata digitalmente dal Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T. in data 20.7.2023 e dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica in data 24.7.2023, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare lo schema di convenzione unitamente agli elaborati grafici "Regime delle opere" e "Regime delle aree", tutti da considerarsi quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, nonché di approvare la modifica planivolumetrica di cui all'istanza P.G. n. 138499 del 28.4.2023;

Precisato:

- che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;
- che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 24.7.2023 dal Responsabile suppl. del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 24.7.2023 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai 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 conseguenti;

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, e ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di convenzione, nel testo allegato al presente provvedimento quale parte integrante, unitamente agli elaborati grafici "Regime delle opere" e "Regime delle aree", relativo al permesso di costruire convenzionato presentato dalla società Immobiliare Il Ponte S.p.A.;
- b) di approvare la modifica planivolumetrica, la quale si compone dei seguenti elaborati:
- RELAZIONE TECNICA
 - TAV. 01 ESTRATTI CARTOGRAFICI
 - TAV. 02 PROG. APPROVATO - RILIEVO LOTTI - SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI E AREA VERDE
 - TAV. 03 STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE SITUAZIONE ATTUALE
 - TAV. 04 PLANIMETRIA DI CONFRONTO
 - TAV. 05 PLANIMETRIA DI VARIANTE
 - TAV. 33 VERIFICA SLP A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI RILIEVO E DI PROGETTO
 - TAV. 34 INDIVIDUAZIONE SUPERFICI DI VENDITA DI PROGETTO E SLP
 - TAV. 35 VERIFICA SLP
 - TAV. 36 VERIFICA STANDARDS
 - TAV. 37 PARCHEGGI PERTINENZIALI
 - TAV. 38 SUPERFICIE PERMEABILE - VERDE PROFONDO
 - TAV. 41 PLANIMETRIA GENERALE STATO DI ATTUAZIONE DELLE OOUU
 - TAV. 42 PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - TAV. 44 REGIME DELLE AREE
- tutti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- c) di dare atto altresì che il costo delle opere di urbanizzazione primaria su area pubblica, a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi ai PAv 405 e PAv 406, è attualmente stimato in € 760.236,29 al netto dello sconto del 15%, compresi i costi della sicurezza ed esclusa l'I.V.A.;

- d) di dare atto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria su area asservita all'uso pubblico, interamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è attualmente stimato in € 291.113,44 (pari ai 2/3 di € 436.670,16) al netto dello sconto del 15%, ed esclusa I.V.A, salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito di verifica tecnico economica del progetto esecutivo;
- e) di dare atto altresì delle prescrizioni particolari e delle prescrizioni edilizie di cui agli articoli 6 e 9 della convenzione in approvazione;
- f) di stabilire che il presente provvedimento e i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n. 47/2016, anche sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione trasparente;
- g) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- h) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.