

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 441 - 8.10.2013

N. 96898 P.G.

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Tutela Ambiente e Casa. Settore Urbanistica. Approvazione variante al Piano Particolareggiato "Case del Sole" in via Milano - P.N. 11 - e modifica dello schema di convenzione.

La Giunta Comunale

Premesso che con propria deliberazione in data 16 luglio 2013 n. 311/59434 P.G. è stato disposto di adottare la variante al Piano Particolareggiato "Case del Sole" in via Milano - P.N. 11 -, conforme al PGT vigente, di proprietà Finsibi S.p.A., dando atto che con l'approvazione della variante si sarebbe modificata conseguentemente la convenzione urbanistica relativa alla UMI 1;

Dato atto:

- che la deliberazione sopra menzionata è stata depositata negli Uffici comunali, insieme agli allegati, per quindici giorni consecutivi (oltre quindici giorni per le eventuali osservazioni) a decorrere dal giorno 7 agosto 2013;
- che il relativo avviso è stato pubblicato all'Albo pretorio comunale on-line per lo stesso periodo;

Preso atto che nei termini non sono state presentate osservazioni;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 17.9.2013, in atti;

Dato atto che lo schema di convenzione viene conseguentemente modificato come da allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;

Rilevato che lo schema di convenzione modificato prevede tra l'altro:

- la cessione di aree al Comune per ulteriori mq. 325,81;
- la costituzione di servitù di uso pubblico su una minore area della superficie di mq. 8.987,64;

- una nuova configurazione planoaltimetrica dei fabbricati;
- la sostituzione delle tavole A) Regime delle opere, B) Regime delle Aree e C) Distribuzione funzionale;

Dato atto che si è proceduto alle pubblicazioni preventive previste dall'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 in materia di trasparenza;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 17.9.2013 dal Responsabile del Settore Urbanistica e dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché è previsto un minor reperimento di aree cedute/asservite per mq. 40,11 e nel dettaglio al Piano Attuativo in vigore viene asservita una minor quantità di aree per mq. 91,79 mentre viene ceduta una maggior quantità di aree per mq. 325,81, con un saldo positivo pari ad € 5.600,00;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare la variante al Piano Particolareggiato "Case del Sole" di via Milano - P.N. 11 -, conforme al PGT vigente, di proprietà Finsibi S.p.A. costituito dai seguenti elaborati allegati alla deliberazione di adozione in data 16 luglio 2013 n. 311/59434 P.G.:
 - relazione tecnica d'ufficio dell'8.05.2013;
 - tavola 01 planimetria generale sezione tipo, indicazione altezze fabbricati;
 - allegato A Regime delle opere;
 - allegato B Regime delle aree;
 - allegato C Distribuzione funzionale;
- b) di dare atto che viene conseguentemente modificato lo schema di convenzione, riguardante la variante al piano Particolareggiato "Case del Sole" di via Milano

- P.N. 11, quale risulta allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- c) di prendere atto che gli allegati dello schema di convenzione modificato sono costituiti da:
 - Tavola A Regime delle opere;
 - Tavola B Regime delle aree;
 - Tavola C Distribuzione funzionale;
- d) di dare atto che per quanto non variato nello schema di convenzione si rimanda alla originaria convenzione urbanistica del 24.11.2005 n. 85004/19889 e alle modifiche del 18.10.2010 n. 90718/23996 e del 15.6.2012 n. 92309/25176 notaio Annarumma;
- e) di dare atto che sono a carico della proprietà tutte le spese inerenti e conseguenti al citato atto comprese quelle inerenti il rogito notarile, le spese di registrazione e trascrizione;
- f) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- g) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria generale.

el*

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 8.10.2013
N. 441/96898 P.G.**

*** * * * ***

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO UM1
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "CASE DEL SOLE"
IN VIA MILANO – PROPRIETA' FINSIBI SPA**

**MODIFICA PARZIALE DEGLI ATTI DEL 24/11/2005 N. 85004/19889 E DEL
15/06/2012 N. 92309/25176 NOTAIO ANNARUMMA**

*** * * * ***

Premesso:

- che con deliberazioni consiliari in data 7.6.2004 n. 118/23657 P.G. e 29.10.2004 n. 217/44086 P.G. è stato rispettivamente adottato e approvato, accogliendo parzialmente le osservazioni presentate, il piano particolareggiato "Case del Sole" in via Milano – PN 11 del PRG allora vigente;
- che il piano particolareggiato suddivide il proprio ambito in tre interventi autonomi (UMI 1, UMI 2 e UMI 3) e prevede che l'attuazione degli interventi UMI 1 e UMI 2 sia subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che disciplini i vari obblighi dallo stesso piano previsti;
- che con deliberazione consiliare in data 29.10.2004 n. 218/44203 P.G. è stato approvato lo schema di convenzione in attuazione dell'intervento UMI 1 di proprietà Finsibi spa;
- che con atto in data 24.11.2005 n. 85004 rep. e n. 19889 racc. notaio Annarumma è stata stipulata con Finsibi spa la convenzione urbanistica;
- che la Finsibi spa ha stipulato in data 20.10.2006 n. 86345 rep. e n. 20861 racc. notaio Annarumma atto unilaterale di impegno per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata;
- che con proprie deliberazioni del 23.3.2009 n. 232/14174 P.G. e del 14.6.2010 n. 456/36465 P.G. ha approvato modifiche alla convenzione urbanistica sopra citata;
- che con atto in data 18.10.2010 n. 90718 rep. e n. 23996 racc. notaio Annarumma è stata stipulata la convenzione modificata;
- che con deliberazioni del Consiglio comunale in data 22.3.2010 n. 50/15408 P.G. e in data 13.9.2010 n. 154/57610 P.G. è stata rispettivamente adottata e approvata la variante al Piano particolareggiato che prevede, tra l'altro, un incremento di slp residenziale di cui parte destinata ad edilizia convenzionata e parte ad edilizia residenziale pubblica e la trasformazione della edilizia libera originaria in edilizia convenzionata;
- che con propria deliberazione in data 13.2.2012 n. 100/10085 P.G. ha approvato lo schema di convenzione urbanistica modificato relativo alla variante al piano particolareggiato;
- che con atto in data 15.6.2012 n. 92309 rep. e n. 25176 racc. notaio Annarumma è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;
- che ad oggi non è ancora stata data attuazione alla modifica delle aree cedute e asservite all'uso pubblico che, come previsto dalla variante al piano particolareggiato, sono pari a complessivi mq. 13.611,56;
- che il piano particolareggiato variato prevede la realizzazione di mq. 16.395,28 di slp di cui mq. 7.072 nel sedime 1 (già realizzati) e mq. 9.323,28 all'interno del sedime 2 secondo un preciso schema volumetrico in cui gli edifici sono disposti attorno ad una corte centrale e con fronti compatti sia sul parco che su via Sorbana;
- che la Finsibi spa in data 10.1.2013 n. PG 2785 ha chiesto di variare lo schema plani volumetrico del sedime 2 realizzando tre corpi di fabbrica orientati lungo l'asse est/ovest composti da 5/8 piani ciascuno e caratteriz-

zati da una maggiore apertura verso il parco ed una minore esposizione dei fronti residenziali verso la strada;

- che la variante al Piano Particolareggiato richiesta è stata rispettivamente adottata e approvata con deliberazione della Giunta comunale in data 16/07/2013 n. 311/59434 P.G. e in data n.....P.G.;
- che per dare attuazione a quanto sopra proposto è necessario modificare alcuni articoli delle convenzioni già stipulate e la sostituzione degli allegati tavole A, B e C;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Finsibi spa, in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate, di seguito denominata Compartista, e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue integrando e modificando:

- l'articolo 3) Cessione aree e costituzione servitù - della convenzione urbanistica originale del 24.11.2005 n. 85004/19889 e della modifica parziale del 18.10.2010 n. 90718/23996 notaio Annarumma;
 - l'articolo 3) Progetti Edilizi (che sostituiva l'art. 8 della convenzione originaria (2005) e della modifica(2010)) – della convenzione urbanistica in variante al P.P. del 15.06.2012 n. 92309/25176 notaio Annarumma;
- come di seguito descritto:

.....(omissis).....

CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

Cessione aree: generalità

... (omissis)....

3) Il Compartista cede al Comune, senza alcun corrispettivo, salvo gli scomputi di cui alla convenzione originaria l'area della superficie di circa mq. 325,81 (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione) – interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 2 lett. A, D e E, individuata con apposito tratteggio rosso sull'allegato elaborato grafico Tav. B che fa parte integrante della presente convenzione e dove sono rappresentate anche le aree già cedute con convenzione del 18.10.2010 n. 90718/23996 notaio Annarumma per mq, 4.258,00.

Tale area è distinta con il mappale n. 258 parte del foglio 110 N.C.T.R.

Il Compartista provvede alla redazione del tipo di frazionamento delle aree, che sarà allegato all'atto di cessione per farne parte integrante.

Il Compartista è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 (tre) mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo. Fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno al Compartista.

Le aree saranno 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

Stante la ridefinizione del lotto di competenza privata, il Compartista asserve all'uso pubblico l'area della superficie di mq. 8.987,64, interessata dalle opere di cui al precedente punto 2 lettera B (verde pubblico attrezzato), individuata con apposita campitura azzurra sull'allegata planimetria tav. B che fa parte integrante della presente convenzione .

L'area è distinta con i mappali n. 80, n. 268, n. 276, n. 279, 282 e 258 parte del Foglio 110 N.C.T.R.

Le opere saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; compete al Compartista la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia e l'illuminazione; competono pure la gestione e gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità. La gestione avverrà secondo modalità da concordare con il Comune.

Il Compartista si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria, straordinaria e la pulizia dell'area di proprietà comunale (strada dei Muri) interessata dalle opere di cui al precedente punto 2 lett. B (verde pubblico attrezzato).

In caso di inadempienza dell'obbligo di cui sopra, il Comune di Brescia, previo preavviso di 7 giorni, potrà intervenire direttamente provvedendo alla manutenzione/pulizia dell'area addebitando le spese a carico del Compartista. In tal caso oltre ai costi sostenuti il Comune di Brescia applicherà una penale pari a € 2.000,00 per ogni intervento effettuato.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 5.600,00 e la costituzione di servitù di cui sopra sono da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

...omissis....

PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di approvazione della convenzione originaria e cioè dal 29 ottobre 2004.

Il compartista si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegata alla presente convenzione nonché ai progetti approvati dalla Commissione Edilizia.

Il compartista si impegna nella realizzazione degli edifici a rispettare le indicazioni contenute nella tavola 01 modifica piani volumetrica ex art. 14 co.12., L.R. 12/2005 del P.P. PN 11 (Case del Sole).

L'altezza degli edifici, calcolata ai sensi del P.G.T. vigente non potrà superare quella indicata nella tavola C allegata .

Le attività commerciali consentite, ferme restando le superfici massime indicate negli elaborati del PP dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

_ solo nel sedime 1 sono possibili medie strutture di vendita inferiori a 600 mq. di sv:

_ è esclusa la realizzazione di grandi struttura di vendita mentre sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato;

E' ammessa la delimitazione del parco asservito all'uso pubblico e dell'area dell'asilo nido con onere realizzativo a carico del privato e modalità di fruizione degli spazi da concordare con l'Amministrazione Comunale.

L'area asservita all'uso pubblico destinata a parco dovrà avere un riporto di terreno vegetale pari almeno a cm. 50 calcolati dall'estradosso della soletta di copertura delle autorimesse interrate.

Per quanto non variato con il presente atto, restano confermati gli obblighi di cui alle convenzioni urbanistiche del 18/10/2010 n. 907818/23996 e del 15/06/2012 n. 92309/25176 notaio Annarumma

Il Compartista si dichiara edotto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente schema di convenzione.