



**COMUNE DI BRESCIA**

**GIUNTA COMUNALE**

Delib. n. 570

Data 07/12/2022

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO BILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO CONCERNENTE L'ATTUAZIONE DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'UMI 3B NORD DEL PIANO ATTUATIVO VIGENTE N. 514 "VALORIZZAZIONE DELLE CAVE FAUSTINI", IN VIA CERCA 40 DI PROPRIETA' DI EDIFICIS S.R.L. E APPROVAZIONE DEL RELATIVO PROGETTO PLANIVOLUMETRICO.

L'anno 2022, addì sette del mese di Dicembre alle ore 09:10 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

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

		PRESENTE
DELBONO EMILIO	Sindaco	Si
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
CAPRA FABIO	Assessore	--
FENAROLI MARCO	Assessore anziano	Si
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
SCAGLIA DILETTA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco Emilio Delbono

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

## La Giunta Comunale

### Premesso:

- che la Società Edificis s.r.l. ha la proprietà e piena disponibilità delle aree situate nel Comune di Brescia, in via Cerca, con l'identificazione catastale di seguito indicata:
  - NCT FG. 241, particella 41, 43, 45, 53, 55;
- che gli immobili presenti sulle suddette aree sono identificati nel P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii, nel Piano Attuativo Vigente 514 "Valorizzazione Cave Faustini" e, in particolare, gli stessi sono ricompresi nella unità minima di intervento 3B NORD;
- che nell'ambito del già menzionato PAV 514 veniva prevista la riqualificazione urbanistica del Piano Cave Provinciale, negli ambiti ATEg20 e ATEg23, in seguito alla dismissione delle attività di cava;
- che, specificatamente, l'U.M.I. 3B comprende, secondo la convenzione urbanistica stipulata in data 28.7.2016, rep. n. 69051, racc. n. 35681, a firma del notaio Aldo Garioni, successivamente modificata con atto del 18.10.2019 rep. n. 113240, racc. n. 41234, a firma del notaio Francesco Lesandrelli, l'area di proprietà Edificis s.r.l. con le rispettive destinazioni:
  - 1.731 mq di SLP con destinazione a servizi per lo sport e il tempo libero, da localizzare nel lotto SUD, situato presso l'ATEg20, ristrutturando o demolendo/ricostruendo i fabbricati esistenti;
  - 811 mq di SLP con destinazione residenza e terziario, più 300 mq di SLP con destinazione di servizio al Parco delle Cave da cedere all'Amministrazione Comunale, da realizzare per ricomposizione volumetrica dei fabbricati produttivi esistenti nel lotto NORD, posto lungo via Cerca, presso l'ATEg23;
- che, con riferimento alla UMI 3B, si prevedeva la realizzazione mediante ricomposizione dei volumi esistenti di funzioni ricreative/ricettive, attrezzature sportive e di servizio di competenza privata e la cessione al Comune di un edificio con destinazione a servizio per il parco, ferma restando la facoltà prevista dall'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005 di revisione dello schema planivolumetrico;
- che, inoltre, l'art. 6 della convenzione urbanistica del 2016, prevedeva quanto di seguito riportato: *"qualora decorsi 6 (sei) anni dalla stipula della presente convenzione non venga mai sottoscritto l'atto d'obbligo inerente la UMI 3b, l'operatore si impegna, in luogo della realizzazione di cui al precedente art. 4 lettera d) della convenzione da cui deve intendersi definitivamente esonerata (realizzazione edificio di servizio al parco), a cedere il fabbricato esistente per la superficie di mq 590, identificato con il mappale n. 43/parte del foglio NCT n 241 situato all'interno della UMI 3b stessa"*;

- che sono decorsi i sei anni previsti per la sottoscrizione dell'atto d'obbligo relativo all'Umi 3B e che, pertanto, con lo schema di atto bilaterale di cui al presente provvedimento, nei termini come meglio sotto specificati, la società Edificis s.r.l., in luogo degli obblighi assunti al predetto art. 6 della convenzione del 28.7.2016, dovrà cedere il fabbricato esistente per la superficie di mq 590, identificato con il mappale n. 43/parte del foglio NCT n. 241 situato all'interno della UMI 3b stessa;

Preso atto che la società Edificis s.r.l., con nota P.G. n. 211805/2022 del 5.7.2022, ha presentato istanza di permesso di costruire PE 2580/2022 per l'intervento di ristrutturazione edilizia dei suddetti fabbricati produttivi esistenti, siti a Brescia in via Cerca n. 40, con cambio di destinazione d'uso da produttivo a ricettivo;

Rilevato che l'intervento di cui al Permesso di Costruire PE 2580/2022 è da attuarsi, in aderenza a quanto previsto nella convenzione del 28.7.2016, mediante lo strumento attuativo del permesso di costruire convenzionato, pertanto, subordinato alla stipula di un atto d'obbligo mediante il quale il proponente partecipa al miglioramento delle urbanizzazioni della zona;

Precisato che lo stesso art. 10 della già menzionata convenzione prevede inoltre che *"nell'ambito di ciascun atto, verranno disciplinati il regime delle aree (eventuali asservimenti UMI 3b nord), le destinazioni d'uso e le modalità di ricomposizione volumetrica delle SLP assegnate"*;

Considerato:

- che l'ambito dell'intervento non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- che gli interventi di cui al permesso di costruire di cui trattasi interessano unicamente l'U.M.I. 3B NORD del PAV 514 senza interessare la porzione dell'UMI 3B SUD;
- che in data 18.1.2022 la Conferenza intersettoriale ha espresso alcune indicazioni in merito alla necessità di adeguare il percorso ciclopedonale lungo via Cerca, posto tra l'UMI 3B e il reticolo idrico, recepite dalla Proprietà all'interno del progetto planivolumetrico;
- che con nota Prot. n. 731/22/P.G. del 15.3.2022 il Consorzio di Bonifica del Chiese ha espresso parere preventivo favorevole alla ristrutturazione degli edifici esistenti in fascia di rispetto del reticolo idrico di sua competenza;

Rilevato altresì che lo schema di atto bilaterale d'obbligo tra il Comune di Brescia ed Edificis s.r.l, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento prevede, tra l'altro:

- all'art. 2, la cessione al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq 3154,38, catastalmente

individuate al FG 241 particelle 41, 43/p, 55 e comprensive, con riferimento alla particella 43, di:

- edificio identificato al catasto fabbricati al foglio 241, particella 43, subalterni 2 e 3/parte, eccezion fatta per la demolizione della porzione di seminterrato, adibito a magazzino, che eccede la proiezione dell'edificio che è ad attuale uso residenziale, con SLP pari a 192,86 mq, nello stato di fatto;
  - quota, pari a 397,14 mq di SLP, della potenzialità edificatoria assegnata all'ambito UMI 3B Nord;
- ai sensi del medesimo articolo, la cessione gratuita di una porzione di terreno con la costituzione di servitù di accesso, di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, a carico delle porzioni immobiliari delle aree così individuate:
- NCT FG. 241 Mapp. 43/parte e 53/parte;
- ai sensi dei punti 3.1 e 3.2 dell'art. 3, il costo di realizzazione delle opere necessarie alla sistemazione delle aree, è in capo a Edificis s.r.l. ed è quantificato in € 23.312,08 al netto dello sconto del 15%, riconosciuto a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento e consistenti nella realizzazione delle seguenti opere:
- demolizione della porzione di seminterrato che eccede la proiezione del piano terra e primo del sopraccitato edificio principale;
  - demolizione di tutte le recinzioni esistenti a perimetro e all'interno delle aree di cessione, mantenendo solo la recinzione verso la pubblica via;
  - avvio a recupero e smaltimento a norma di legge dei rifiuti di risulta dalle demolizioni;
  - riempimento del vuoto lasciato dalle demolizioni del piano seminterrato con materiale inerte (anche riciclato), previo ripristino della permeabilità del fondo, e ripristino della quota del piano di campagna a massicciata in ghiaietto, con creazione di rampa di accesso alle aperture poste al piano terreno sul fronte est dell'edificio;
  - realizzazione di una separazione tra proprietà pubblica e privata con recinzione in rete romboidale in filo d'acciaio zincato e pali e saette in profilati a T;
- ai sensi del punto 3.1 dell'art. 3, gli interventi, in capo a Edificis s.r.l. e non riconosciuti a scomputo, di demolizione, nelle aree in cessione, di tutti i fabbricati esistenti a uso produttivo, con funzione accessoria all'edificio principale, identificato al catasto fabbricati al foglio 241, particella 43, subalterno 2 e 3/parte;
- ai sensi del punto 3.2 del medesimo articolo, in attesa della realizzazione degli interventi edilizi, sono previste in capo a Edificis s.r.l. le ulteriori seguenti opere, a contrasto di eventuali fenomeni di degrado:

- entro 4 mesi dalla stipula dell'atto d'obbligo, la demolizione di recinzioni e fabbricati e il ripristino della permeabilità del suolo con superficie in ghiaia;
  - la demolizione totale o parziale di tutti gli edifici minori, lo smontaggio degli impianti industriali, la depavimentazione del suolo, del sedime privato non ceduto di cui alla PE 2580/2022, entro 12 mesi dalla stipula dell'atto d'obbligo;
- ai sensi dell'art.4, la consegna da Edificis s.r.l. al Comune, antecedentemente alla stipula dell'atto e comunque entro il 31.1.2023, di parte delle aree in cessione limitatamente alle superfici libere da manufatti da demolire, al fine di anticipare la realizzazione delle strutture espositive nell'ambito di "Bergamo Brescia Capitale Italiana della Cultura 2023";
- la preventiva realizzazione, a cura e spese della proprietà, di indagini ambientali sulle aree in cessione ai sensi dell'art. 53 N.T.A;
- la presentazione da parte di Edificis s.r.l., contestualmente alla stipula dell'atto, di una garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa di € 32.741,76 per le opere di demolizione e ripristino del piano di campagna, corrispondente all'importo lordo stimato delle stesse, comprensivo degli oneri per la sicurezza, pari a complessivi € 27.284,80, maggiorato del 20%, così come indicato all'art. 5 dello schema di atto, parte integrante del presente provvedimento;

Visti gli elaborati grafici allegati allo schema di atto d'obbligo "Regime delle opere" e "Regime delle aree", che pure fanno parte integrante del presente provvedimento;

Riscontrato che la società Edificis s.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di atto d'obbligo, con nota P.G. n. 365338 del 24.11.2022;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T. in data 23.11.2022, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di atto d'obbligo bilaterale, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente all'elaborato grafico "Regime delle opere" e all'elaborato grafico "Regime delle aree" relativo al permesso di costruire convenzionato riguardante aree ubicate a Brescia in via Cerca n. 40, di proprietà della società Edificis S.r.l.;

Ritenuto altresì, ai sensi dell'art. 10, secondo cpv. della convenzione urbanistica stipulata in data 28.7.2016, rep. n. 69051 - racc. n. 35681 notaio Aldo Garioni, di approvare il progetto planivolumetrico, relativo agli interventi della società

Edificis s.r.l. parte integrante del presente provvedimento;

Dato atto altresì che per la realizzazione delle opere in questione la società Edificis s.r.l. dovrà attenersi a quanto stabilito all'art. 3 Par. "Prescrizioni particolari" di cui allo schema di atto bilaterale in approvazione;

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 dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune 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 24.11.2022 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 25.11.2022 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 atto bilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante, unitamente agli elaborati grafici "Regime delle opere" e "Regime delle aree" e il progetto planivolumetrico, relativo al permesso di costruire convenzionato riguardante aree in via Cerca, di proprietà della società Edificis s.r.l.;
- b) di dare atto che per la realizzazione delle opere la società Edificis s.r.l. dovrà attenersi a quanto stabilito all'art. 3 Par. "Prescrizioni particolari" di cui allo schema di atto bilaterale d'obbligo di cui sopra;
- c) 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;

- d) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.