



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 304

Data 20/07/2022

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DI VIA ROMIGLIA IN CONSEGUENZA DELLA LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI SOCIO-EDUCATIVO E RESIDENZIALI PRESSO LA CASCINA BREDA ROSSINI DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE CASA DI DIO ONLUS ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno 2022, addì venti del mese di Luglio 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	--
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
CAPRA FABIO	Assessore	Si
COMINELLI MIRIAM	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	Si
	anziano	
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Vice Sindaco Laura Castelletti

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Fondazione Casa di Dio Onlus ha la piena proprietà e disponibilità delle unità immobiliari denominate Cascina Breda Rossini in via Romiglia n. 6 e così catastalmente individuate:
 - N.C.E.U. del Comune di Brescia sezione censuaria Sant'Alessandro, al foglio 181, particella 26 e 27;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016 e successivamente modificato identifica l'edificio oggetto dell'intervento come edificio isolato di valore storico architettonico di cui all'art. 70 delle N.T.A. inserito in ambito rurale periurbano ricompreso all'interno del PLIS delle Cave di Buffalora e S. Polo;
- che l'immobile in questione è altresì sottoposto a vincolo monumentale, in quanto dichiarato di interesse culturale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004;
- che, a seguito di istanza della Fondazione Casa di Dio Onlus, con nota P.G. 89153/2019 del 19.4.2019, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 25.7.2019 ha autorizzato la localizzazione, presso la settecentesca Cascina Breda Rossini in via Romiglia n. 6, di un servizio sociale di tipo "S3a", ovvero "Servizi formativi per l'autonomia, centri diurni per disabili, centri famiglia", oltre alla deroga, ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A., con riferimento al reperimento degli spazi a parcheggio richiesti;
- che la Fondazione Casa di Dio Onlus ha presentato al Comune di Brescia istanza di permesso di costruire in data 24.6.2019 con PE 139857 e successive integrazioni, per il risanamento conservativo della Cascina Breda Rossini e il cambio di destinazione d'uso di parte degli spazi esistenti, da agricolo a servizio socioeducativo di parte degli spazi esistenti;
- che anche in esito all'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia n. 20379/2019 è stato rilasciato permesso di costruire con P.G. n. 150517/2020 in data 15.5.2020;
- che successivamente la Fondazione ha presentato con PE 2194/2020 P.G. n. 189685 del 27.8.2020 variante in corso d'opera, chiedendo un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n. 12/2005, con l'intento di ampliare l'edificio storico in lato sud-est, in sostituzione di alcuni manufatti, precedentemente demoliti con SCIA PE 440/2020 P.G. n. 40427 del 18.2.2020;
- che il nuovo progetto ha previsto la costruzione di nuovi locali per 257,11 mq di SLP, con destinazione parte a servizio socioeducativo, parte agricola, collegati con l'edificio storico tramite aperture esistenti, proponendo anche

l'introduzione di 577,42 mq di SLP a destinazione residenziale al piano primo e secondo, nell'ala nord della Cascina;

- che sul progetto in variante la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia in data 7.12.2020 con aut. n. 18555/2020 ha definitivamente rilasciato la propria autorizzazione;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 24 del 26.4.2021 ha attestato, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. n. 12/2005, la compatibilità dell'intervento con il contesto agricolo, la sua qualificazione come ristrutturazione edilizia, l'entità dell'ampliamento, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, senza indicare la necessità di adeguamento delle dotazioni urbanistiche;
- che la predetta Fondazione, con P.G. 45714 del 23.2.2021, aveva già presentato il progetto di fattibilità tecnico-economica di riqualificazione del tratto di via Romiglia compreso tra via Bissolati e l'ingresso a nord della Cascina, per adeguare l'attuale strada di campagna alle dimensioni e alle caratteristiche richieste dal regolamento viario per il transito a doppio senso di marcia, verso le nuove funzioni insediate nella Cascina Breda Rossini (servizio socioeducativo, residenza) e aveva già interamente versato gli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento edilizio;
- che, con nota P.G. n. 201028 del 12.8.2021, la Fondazione Casa di Dio Onlus si è resa disponibile a realizzare le opere di adeguamento della strada di campagna di cui sopra mediante scomputo dei futuri oneri che la Fondazione stessa dovrà versare per la realizzazione di un nuovo centro polifunzionale per anziani presso il Villaggio Violino di cui alla PE 5136/2021, attualmente in istruttoria presso il Settore Edilizia privata, attività produttive, commercio e SUAP, alla luce del fatto che la medesima non genera alcun intervento di natura urbanizzativa assoggettabile a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come evidenziato nel parere reso al Settore medesimo in data 14.1.21, (agli atti);
- che, pertanto, e per l'intervento di cui sopra, la Fondazione in questione si rende disponibile alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo mediante il quale partecipa alla realizzazione di opere di pubblica utilità (opere di urbanizzazione);

Preso atto che il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione è agli atti ed è stato consegnato dalla Fondazione Casa di Dio Onlus, al Comune di Brescia con P.G. n. 116882 del 15.4.2022, e successive integrazioni P.G. n. 137289 del 5.5.2022, P.G. 142069 del 9.5.2022 e P.G. n. 146283 del 12.5.2022;

Visto lo schema di atto unilaterale d'obbligo, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento che prevede, tra l'altro:

- l'impegno della Fondazione a realizzare, entro sei mesi dalla sottoscrizione dell'atto, le seguenti opere di urbanizzazione primaria su via Romiglia e adiacenze, dell'importo pari a €

67.317,50, oneri per la sicurezza inclusi, al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari € 79.197,06 + € 2.159,07 oneri sicurezza per un totale di € 81.356,76):

- allargamento della sede stradale fino al muro di confine con la Poliambulanza;
 - realizzazione di dosso di rallentamento del traffico in prossimità della Cascina, con rampa di raccordo di lunghezza un metro;
 - rifacimento della pavimentazione in asfalto della porzione di strada esistente;
 - posa di staccionata in legno lungo l'argine del tratto scoperto della Roggia Bonadena;
 - realizzazione dell'illuminazione pubblica lungo il confine con la Poliambulanza;
 - tombamento di un tratto di 16 metri della Roggia Bonadena, di proprietà demaniale, adiacente alla sede stradale, per consentire l'eliminazione di una 5 curva pericolosa;
- che il costo per la realizzazione delle soprarichiamate opere di urbanizzazione primaria è ammesso allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione del nuovo centro polifunzionale per anziani presso il Villaggio Violino di cui alla PE 5136/202);
- l'impegno della Fondazione a corrispondere al Comune di Brescia, in un'unica soluzione, la somma corrispondente al valore delle opere sopra riportate e come precedentemente quantificata, al fine di realizzare le opere medesime, qualora entro un anno dalla sottoscrizione dell'atto, la società non sarà messa nelle condizioni di realizzare direttamente le opere;
- l'assunzione a carico della Fondazione della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quant'altro si dovesse rendere necessario per il buon funzionamento del nuovo tratto di canale intubato, che sarà realizzato su area stradale comunale nel tratto di via Romiglia antistante la Cascina Breda Rossini, come da progetto esecutivo agli atti, e del nuovo tratto di canale intubato della lunghezza di 16 metri, posto a sud della Cascina Breda Rossini, che, in quanto opera di copertura della roggia, permetterà la messa in sicurezza e l'ampliamento della sede stradale in corrispondenza di una curva pericolosa;
- la corresponsione da parte della Fondazione, contestualmente alla stipula dell'atto, di € 813,57 a titolo di rimborso spese a favore del Comune ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005;
- la presentazione da parte della Fondazione, contestualmente alla stipula dell'atto, di una polizza/fidejussione sino all'importo di € 97.628,11, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

Vista la tavola "Tav. 03 - Opere di urbanizzazione primaria - Stato di progetto" allegata allo schema di atto unilaterale d'obbligo tavola, che forma parte integrante del presente provvedimento e sulla quale sono graficamente illustrate con colore rosso le opere da realizzare;

Riscontrato che la Fondazione Casa di Dio Onlus, ha sottoscritto per accettazione lo schema di atto unilaterale d'obbligo, in data 5.7.2022 con nota P.G. n. 211535/2022;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica in data 7.7.2022, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare lo schema di atto unilaterale d'obbligo, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, unitamente alla tavola "Tav. 03 - Opere di urbanizzazione primaria - Stato di progetto", relativo all'ampliamento e riqualificazione di via Romiglia in conseguenza della localizzazione dei nuovi servizi socioeducativi e residenziali presso la cascina Breda Rossini di proprietà Della Fondazione Casa di Dio Onlus;

Preso atto altresì del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e depositato da Fondazione Casa di Dio Onlus, con P.G. n. 116882 del 15.4.2022, e successive integrazioni P.G. n. 137289 del 5.5.2022, P.G. 142069 del 9.5.2022 e P.G. n. 146283 del 12.5.2022 e composto dai seguenti elaborati:

- Documenti

- 01 Relazione tecnica illustrativa;
- 02 Relazione urbanistica;
- 03 Relazione fotografica;
- 04 Computo metrico estimativo;
- 05 Piano di Sicurezza e coordinamento;
- 06 Richiesta di A2A per posa pozzetti extra proprietà;
- 07 Autorizzazione Consorzio del Chiese per attraversamento fognario;

- Elaborati Grafici

- T00 Inquadramento;
- T01 Stato dei luoghi planimetria;
- T02 Stato dei luoghi dettagli;
- T03 Stato di progetto planimetria e sezioni;
- T04 Stato di raffronto;
- T05 Estendimento rete Fognatura;
- T06 Estendimento rete elettricità;
- T07 Estendimento rete Gas Tav;

Ritenuto pertanto di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, consistenti nell'ampliamento e riqualificazione di via Romiglia in conseguenza

della localizzazione dei nuovi servizi socioeducativi e residenziali presso la cascina Breda Rossini di proprietà della Fondazione Casa di Dio Onlus, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) del DPR 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni;

Preso atto che per la realizzazione delle opere in questione la Fondazione dovrà attenersi a quanto stabilito al punto "Prescrizioni per l'esecuzione dei lavori" della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del 7.7.2022;

Preso atto altresì del progetto delle opere di spostamento di tronco di canale appartenente alla rete irriguo-idraulica della Roggia Bonadena, costituito dai seguenti elaborati:

- Documenti
 - Computo metrico estimativo;
 - Autorizzazione Consorzio del Chiese per spostamento tronco di canale della rete irriguo-idraulica della Roggia Bonadena;
- Elaborati grafici
 - T01 Piante e fotografie dello stato di fatto - Piante di progetto - Profilo altimetrico di progetto del fondo del fosso;
 - T02 Sezioni trasversali di progetto- Particolari costruttivi di progetto;

Dato atto:

- 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.267/2000 e ss.mm.ii.;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 12.7.22 dal responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 12.7.22 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, lo schema di atto unilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale unitamente alla tavola "Tav. 03 - Opere di urbanizzazione primaria - Stato di progetto", relativo all'ampliamento e riqualificazione di via Romiglia in conseguenza della localizzazione dei nuovi servizi socioeducativi e residenziali presso la cascina Breda Rossini di proprietà Della Fondazione Casa di Dio Onlus;
- b) di approvare altresì, per i motivi di cui in premessa, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - consistenti nell'ampliamento e riqualificazione di via Romiglia in conseguenza della localizzazione dei nuovi servizi socioeducativi e residenziali presso la cascina Breda Rossini di proprietà della Fondazione Casa Di Dio Onlus, agli atti, costituito dai seguenti elaborati:
- Documenti
 - 01 Relazione tecnica illustrativa;
 - 02 Relazione urbanistica;
 - 03 Relazione fotografica;
 - 04 Computo metrico estimativo;
 - 05 Piano di Sicurezza e coordinamento;
 - 06 Richiesta di A2A per posa pozzetti extra proprietà;
 - 07 Autorizzazione Consorzio del Chiese per attraversamento fognario;
 - Elaborati Grafici
 - T00 Inquadramento;
 - T01 Stato dei luoghi planimetria;
 - T02 Stato dei luoghi dettagli;
 - T03 Stato di progetto planimetria e sezioni;
 - T04 Stato di raffronto;
 - T05 Estendimento rete Fognatura;
 - T06 Estendimento rete elettricità;
 - T07 Estendimento rete Gas Tav;
- c) di dare atto che l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) del DPR 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- d) di prendere atto degli elaborati costituenti il progetto esecutivo delle opere di spostamento di tronco di canale appartenente alla rete irriguo-idraulica della Roggia Bonadena come di seguito elencati:

- Documenti
 - Computo metrico estimativo;
 - Autorizzazione Consorzio del Chiese per spostamento tronco di canale della rete irriguo-idraulica della Roggia Bonadena;
- Elaborati grafici
 - T01 Piante e fotografie dello stato di fatto - Piante di progetto - Profilo altimetrico di progetto del fondo del fosso;
 - T02 Sezioni trasversali di progetto- Particolari costruttivi di progetto;
- e) di dare atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € 67.317,50, oneri per la sicurezza inclusi, al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari € 79.197,06 + € 2.159,07 oneri sicurezza per un totale di € 81.356,76) e che tale importo è ammesso, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 12/2005, allo scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione del nuovo centro polifunzionale per anziani presso il Villaggio Violino di cui alla PE 5136/2021;
- f) di dare atto che per la realizzazione delle opere in questione la Fondazione dovrà attenersi a quanto stabilito al punto "Prescrizioni per l'esecuzione dei lavori" della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del 7.7.2022;
- g) di stabilire che il presente provvedimento ed 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;
- h) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- i) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.