



**COMUNE DI BRESCIA**

**GIUNTA COMUNALE**

Delib. n. 580

Data 29/12/2021

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 20.11.2008 PER ATTO PUBBLICO NOTAIO ANNARUMMA - REP. N. 88873 E RACC. N. 22683, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CON ATTO STIPULATO IN DATA 10.10.2018, NOTAIO FORINO - REP. N. 6387 E RACC. N. 3520.

L'anno 2021, addì ventinove 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	Si
COMINELLI MIRIAM	Assessore	--
FENAROLI MARCO	Assessore anziano	Si
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco Emilio Delbono

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 195/48163 P.G. del 15.12.2003 e n. 161/30409 P.G. del 23.7.2004 è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo riguardante l'area sita in Brescia, Via Franchi (area ex Innse), di proprietà Maf Logistics S.r.l. e il relativo schema di convenzione;
- che in data 20.11.2008 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica rep. n. 88873 e racc. n. 22683, notaio Annarumma;
- che la citata convenzione urbanistica prevedeva, tra l'altro:
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, interne al comparto, per l'importo scomputabile di € 883.981,40;
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, esterne al comparto, per l'importo scomputabile di € 250.000,00;
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, per l'importo scomputabile di € 436.670,16;
  - la realizzazione di opere complementari per un importo scomputabile di € 22.130,16, come da progetto esecutivo approvato con deliberazione di G.C. n. 854 del 3.10.2008;
  - la cessione al Comune dell'area della superficie di mq. 12.931 (interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria) e dell'area della superficie di mq. 7.000 (per attrezzature logistiche di interesse collettivo nella quale è stata realizzata una sede della Croce Rossa Italiana);
  - l'asservimento all'uso pubblico delle aree della superficie di mq. 1.855;
  - l'impegno a cedere al Comune l'area della superficie di mq. 12.281 (interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria) e l'area della superficie di mq. 42 (interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria);
- che a garanzia degli impegni convenzionali, sono state prodotte le seguenti fidejussioni da parte della Società Maf Logistics S.r.l.:
  - per un importo di € 883.990,00 (polizza n. 1808610 del 17.11.2008 della Coface Assicurazioni S.p.A.) a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria;
  - per un importo di € 16.500,00 (polizza n. 1808620 del 17.11.2008 della Coface Assicurazioni S.p.A.) a garanzia della copertura dei costi di esproprio sempre relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
  - per un importo di € 25.000,00 (polizza n. 1808625 del 17.11.2008 della Coface Assicurazioni S.p.A.) a garanzia dell'esecuzione del progetto esecutivo relativo alla doppia rotatoria su Via Volturno;

- per un importo di € 250.000,00 (polizza n. 1808632 del 17.11.2008 della Coface Assicurazioni S.p.A.) a garanzia dell'esecuzione di detta rotatoria;
  - per un importo di € 436.680,00 (polizza n. 1808616 del 17.11.2008 della Coface Assicurazioni S.p.A.) per le opere di urbanizzazione secondaria;
  - per un importo di € 369.690,00 (polizza n. 1808636 del 17.11.2008 della Coface Assicurazioni S.p.A.) per l'area da cedere;
  - per un importo di € 22.130,00 (polizza n. 1808652 del 17.11.2008 della Coface Assicurazioni S.p.A.) per le opere di urbanizzazione complementari di cui all'art. 2/Bis della convenzione del 20.11.2008;
- che i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui alla citata convenzione sono stati approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 414/13840 P.G. del 13.4.2005;
- che il P.G.T. vigente ha incluso parte delle aree del Piano Attuativo nel Documento di Piano come "AT - C.1.1. Maf Logistics" e parte nel Piano delle Regole come "Tessuto a prevalente destinazione residenziale all'interno della città di recente formazione";
- che, con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 522 del 31.8.2018, veniva approvato l'atto di modifica della convenzione urbanistica, successivamente trasfuso in atto pubblico notaio Forino del 10.10.2018, rep. n. 6387 e racc. n. 3520, che ha previsto:
- l'impegno della società a presentare una variante al progetto esecutivo per la modifica planimetrica della viabilità interna;
  - la retrocessione dal Comune alla società dell'area di mq. 2.730,26 (interessata dalla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria) ceduta con la convenzione del 2008;
  - l'impegno della società alla cessione di un'area di mq. 1.721,04 (interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria) e di un'area di mq. 437,22 (interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria) in sostituzione di parte di quelle previste nella convenzione del 2008;
  - l'asservimento all'uso pubblico di un'area di mq. 1.245,32 interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - la realizzazione, prima dell'inizio dei lavori delle urbanizzazioni, di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal Piano Attuativo;
  - l'aggiornamento con apposite appendici del 21.9.2018 delle garanzie emesse da Coface Assicurazioni S.p.A. n. 1808610, n. 1808616 e n. 1808636, estendendo la loro efficacia alla deliberazione di Giunta Comunale n. 522 del 31.8.2018 e

atto di modifica della convenzione urbanistica del 20.11.2008, notaio Annarumma;

- che per effetto dell'atto di modifica della convenzione urbanistica:
  - sono state realizzate parzialmente le opere per garantire l'accessibilità ai lotti realizzati, ma tali opere non risultano essere state collaudate;
  - sono state realizzate le opere di urbanizzazione previste ai punti 1/Bis e 2/Bis della convenzione urbanistica del 2008 relative alle recinzioni a confine del comparto in lato sud ed est;
- che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 330/150514 P.G. dell' 8.7.2020, è stato approvato il Piano Attuativo, conforme al P.G.T. vigente, relativo al compendio di proprietà dello Stato, adiacente al comparto Maf Logistics S.r.l., denominato "ex Caserma Papa", sito in Brescia, Via Franchi/Via Oberdan, riguardante aree inserite nel Documento di Piano come "AT - C.1.2 Caserma Papa" e proposto dall'Agenzia del Demanio, determinando una interconnessione tra i comparti dei rispettivi Piani Attuativi;
- che, nell'ambito di tale Piano Attuativo, il Comune di Brescia si è impegnato ad attivare ogni possibile agevolazione onde addivenire al recupero e valorizzazione del comparto, la cui risoluzione unitaria del disegno urbano è complementare alle previsioni dell'AT-C.1.1. Maf Logistics;
- che, pertanto, il Comune di Brescia ha valutato la possibilità di fare realizzare a cura dell'Agenzia del Demanio alcune opere di urbanizzazione originariamente e parzialmente previste a carico di Maf Logistics S.r.l., come meglio disciplinato dallo schema di atto modificativo e integrativo allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Tenuto conto:

- che la Società Maf Logistics S.r.l., in qualità di proprietaria delle aree catastalmente individuate ai mappali 17, 71, 72, 80, 81, 84,86, 96, 97 e 98 del Foglio 66 del NCT e ai mappali 17, 145, 149, 171, 174, 175 e 177 del foglio 64 NCT, ha presentato istanza di modifica planivolumetrica all'attuale assetto del Piano Attuativo in data 12.5.2021 P.G. n. 112192/2021;
- che l'istanza di variante planivolumetrica è finalizzata alla realizzazione di una diversa organizzazione dei lotti necessaria all'edificazione di ulteriori edifici destinati alla logistica da ultimo chilometro e il conseguente adattamento planimetrico di parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto a quanto previsto dalla convenzione del 2008 successivamente modificata nel 2018;
- che la proposta di modifica prevede, altresì, la realizzazione di opere di urbanizzazione fuori comparto, funzionali

all'intervento, su area di proprietà di Maf Logistics S.r.l., per la quale è prevista la cessione al Comune e classificata dal Piano delle Regole come "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" all'interno della città di recente formazione, quindi con destinazione ammessa "servizi e "attrezzature per la mobilità";

Preso atto:

- che la proposta presentata interessa l'area identificata catastalmente come segue:
  - Foglio 66, sezione NCT, mappali 71, 80, 96, 97 e 98 e al Foglio 64, sezione NCT, mappali 175 e 177, interni al comparto;
  - Foglio 66, sezione NCT, mappali 72 e 81 e Foglio 64, sezione NCT, mappale 145, esterni al comparto ma oggetto delle opere di urbanizzazione funzionali al comparto stesso;
- che parte dei mappali 17 e 171 del Foglio 64, dentro il comparto, e dei mappali 149, 171, 174 del Foglio 64, fuori comparto, saranno interessati dalle opere di urbanizzazione realizzate a cura dell'Agenzia del Demanio;
- che la Proposta di modifica mantiene le previsioni del Piano attuativo originario convenzionato nel 2008 e successivamente modificato nel 2018, pertanto, non vengono attuate le innovative previsioni per il comparto derivanti dalla variante generale del P.G.T. 2016, sia in relazione alle quantità urbanistiche, sia in relazione alle destinazioni d'uso ammesse introdotte con la scheda dell'ambito di trasformazione AT-C.1.1 Maf Logistics del 2016;
- che sulla proposta di modifica la conferenza intersettoriale ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 27.7.2021;

Preso atto, altresì:

- che la predetta variante planivolumetrica comporta la necessità di approvare un nuovo schema di atto modificativo e integrativo della convenzione urbanistica del 20.11.2008, come modificato con atto del 10.10.2018;
- che lo schema di atto modificativo e integrativo della convenzione urbanistica predetta, è stato sottoscritto per accettazione dalla Società Maf Logistics S.r.l. e trasmesso con nota P.G. 326866 del 15.12.2021:

Tenuto conto che lo schema di atto modificativo e integrativo della convenzione urbanistica sopra citato, unitamente alle tavole "Tav. A - Regime delle Aree", "Tav. B - Planimetria superfici in cessione", "Tav. D - Regime delle Opere", "Tav. E - Individuazione soggetti competenti per la realizzazione delle opere", Tav. 11 "Verde profondo", tutte da considerarsi parte integrante e sostanziale, prevede:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini e nelle modalità indicati dall'art. 3 dello schema e classificate nel seguente modo:
  - A1 - realizzazione delle strade e dei marcia piedi e dei relativi sottoservizi per la viabilità interna al comparto, interamente a scomputo;
  - A2 - realizzazione di un tratto di viabilità (strada e marciapiede e relativi sottoservizi) realizzato su area esterna al comparto, interamente a scomputo;
  - D - sistemazione di Via Bainsizza, interamente a scomputo;
- l'impegno a realizzare le opere (Doppia rotatoria in corrispondenza dello svincolo tra la Tangenziale Ovest e via Volturmo) già previste all'art. 1.4 della convenzione urbanistica del 20.11.2008 Rep. n. 88873 e Racc. n. 22683, notaio Annarumma e ss.mm.ii., come indicato nell'art. 3.2 dello schema di atto modificativo e integrativo, interamente a scomputo;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, nei termini e nelle modalità indicati dall'art. 4 dello schema e classificate nel seguente modo:
  - FG1 - realizzazione di aree a verde, parcheggi e pista ciclabile interne al comparto, interamente a scomputo;
  - FG2 - realizzazione di aree a verde, parcheggi e pista ciclabile esterne al comparto, interamente a scomputo;
- la retrocessione della proprietà delle aree, già cedute al Comune di Brescia in forza della convenzione del 20.11.2008 Rep. n. 88873 e Racc. n. 22683 notaio Annarumma e successivo atto modificativo in data 10.10.2018 Rep. n. 6387 e Racc. n. 3520 notaio Forino, interessate dal progetto di realizzazione di opere di urbanizzazione primarie non ancora realizzate, a Maf Logistics S.r.l. e catastalmente individuate come segue:
  - Sez. NCT, Foglio 64, parte dei mappali 17, 175 e 177;
  - Sez. NCT, Foglio 66, parte dei mappali 71 e 80;
- l'impegno della Proprietà alla cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq 27.290,43, nei termini e con le modalità previste dall'art. 5 dello schema di atto modificativo e integrativo;
- la soppressione dell'asservimento ad uso pubblico delle aree della superficie pari a mq. 3.100,32, derivante dalla convenzione del 20.11.2008 Rep. n. 88873 e Racc. n. 22683 notaio Annarumma e successivo atto modificativo in data 10.10.2018 Rep. n. 6387 e Racc. n. 3520 notaio Forino;
- la realizzazione di indagini di tipo ambientale previste dall'art. 8 dello schema di atto modificativo e integrativo;
- il versamento dell'importo attualmente stimato in € 14.993,82 a titolo di rimborso spese, sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica, agli atti, e ai sensi dell'art 9 dello schema di atto modificativo e integrativo. Tale

importo sarà esattamente definito ed eventualmente conguagliato in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste;

- l'impegno a prestare le garanzie previste, tramite appendici alle polizze già in essere in favore del Comune di Brescia o presentazione di nuove garanzie ai sensi dell'art. 13 dello schema di atto modificativo e integrativo;

Vista la relazione tecnica d'ufficio firmata digitalmente in data 22.12.2021, in atti;

Ritenuto pertanto di approvare, in virtù di quanto sopra esposto, lo schema di atto modificativo e integrativo della convenzione urbanistica del 20.11.2008, successivamente modificato con atto del 10.10.2018, che ridefinisce i contenuti convenzionali alla luce di quanto esposto in premessa, unitamente ai seguenti allegati da considerarsi parte integrante e sostanziale:

- Tav. A - Regime delle Aree
- Tav. B - Planimetria superfici in cessione
- Tav. C - Planimetria aree in cessione
- Tav. D - Regime delle Opere
- Tav. E - Individuazione soggetti competenti per la realizzazione delle opere
- Tav. F - Verde profondo

Precisato che il nuovo schema di atto modifica, integra e parzialmente sostituisce gli articoli della convenzione del 20.11.2008 Rep. n. 88873 e Racc. n. 22683, notaio Annarumma e successivo atto modificativo in data 10.10.2018 Rep. n. 6387 e Racc. n. 3520, notaio Forino e, pertanto, per quanto non espressamente sostituito o integrato dallo schema di atto modificativo e integrativo, valgono le disposizioni precedentemente approvate;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti 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., poiché è prevista:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti "A1" e "A2", nei termini e nelle modalità indicati dall'art. 3 dello schema, per un valore complessivo stimato in almeno € 883.981,40 al netto dello sconto del 15%, salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto "D", nei termini e nelle modalità indicati dall'art. 3 dello schema, per un valore complessivo stimato in almeno € 50.000,00 al netto dello sconto del 15%, salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo;

- la realizzazione delle opere già previste all'art. 1.4 della convenzione urbanistica del 20.11.2008 Rep. n. 88873 e Racc. n. 22683, notaio Annarumma e ss.mm.ii., come indicato nell'art. 3.2 dello schema di atto modificativo e integrativo, per un valore complessivo stimato in almeno € 250.000,00, salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, nei termini e nelle modalità indicati dall'art. 4 dello schema di atto modificativo e integrativo, per un valore complessivo stimato in almeno € 436.670,16 al netto dello sconto del 15%, salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo;
- la retrocessione della proprietà delle aree, già cedute al Comune di Brescia in forza della convenzione del 20.11.2008 Rep. n. 88873 e Racc. n. 22683 notaio Annarumma e successivo atto modificativo in data 10.10.2018 Rep. n. 6387 e Racc. n. 3520 notaio Forino, interessate dal progetto di realizzazione di opere di urbanizzazione primarie non ancora realizzate, a Maf Logistics S.r.l.;
- l'impegno della Proprietà alla cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq 27.290,43, nei termini e con le modalità previste dall'art. 5 dello schema di atto modificativo e integrativo;
- il versamento dell'importo attualmente stimato in € 14.993,82 a titolo di rimborso spese, sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica, agli atti, e ai sensi dell'art 9 dello schema di atto modificativo e integrativo. Tale importo sarà esattamente definito ed eventualmente conguagliato in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione previste;

Dato atto che il presente provvedimento e i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 97/2016, sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 23.12.2021 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 23.12.2021 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 modificativo e integrativo della convenzione urbanistica del 20.11.2008, successivamente modificata con atto del 10.10.2018, che ridefinisce i contenuti convenzionali esposti in premessa, unitamente ai seguenti allegati da considerarsi parte integrante e sostanziale:
- Tav. A - Regime delle Aree
  - Tav. B - Planimetria superfici in cessione
  - Tav. C - Planimetria aree in cessione
  - Tav. D - Regime delle Opere
  - Tav. E - Individuazione soggetti competenti per la realizzazione delle opere
  - Tav. F -Verde profondo
- b) di precisare che il nuovo schema di atto modifica, integra e parzialmente sostituisce gli articoli della convenzione del 20.11.2008 Rep. n. 88873 e Racc. n. 22683, notaio Annarumma e successivo atto modificativo in data 10.10.2018 Rep. n. 6387 e Racc. n. 3520, notaio Forino e, pertanto, per quanto non espressamente sostituito o integrato dallo schema di atto modificativo e integrativo, valgono le disposizioni precedentemente approvate;
- 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.97/2016, sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- d) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capogruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.