

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 499 - 31.10.2013

N. 107838 P.G.

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Tutela Ambientale e Casa. Settore Urbanistica. Approvazione schema di convenzione relativo ad aree site nell'ambito P. Parco San Polo n. 6 - Unità di Intervento P.1.6. - proponente signor Martinetto Pietro.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che il sig. Martinetto Pietro, è proprietario dell'area sita in via Romiglia, individuata con i mapp. n. 29 e 30 del foglio 180 NCT e mappale 61 del foglio 177 NCT della superficie di mq. 9.800 circa;
- che in data 8.8.2012 con P.G. n. 65936 il sig. Martinetto ha presentato una proposta di piano attuativo in variante al PGT, superata da una nuova soluzione planivolumetrica presentata il 13.5.2013 e successivamente in data 11.9.2013, conforme al PGT vigente;
- che il P.G.T. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 19.3.2012 n. 57/19378 P.G. e pubblicato sul BURL in data 24.10.2012 include le aree lotto A e lotto B indicate nel Documento di Piano Ambito P Progetto di Trasformazione Parco S.Polo 6, unità di intervento P 1.6 e coinvolge anche il Progetto Speciale n. 9 "Housing sociale S. Polo, prevedendo nel complesso:
 - che l'edificabilità assegnata al lotto A (area di via Romiglia, inedificata e da cedere al Comune) sia spostata sull'area individuata nel lotto B (area di via Cellini);
 - che mq. 2750 di edificabilità con destinazione ERP, derivanti dalla citata area A, siano da realizzare su area di proprietà comunale da individuare;
- che per la realizzazione dell'Housing sociale e della restante slp è stata individuata l'area all'interno del Piano di Zona a/21 Sanpolino Comparto 19, lotto B7 della superficie di mq. 2.269,50 individuata catastalmente con il mapp. 14 parte del foglio 220 che ha una edificabilità di mq. 3.168 di slp ;
- che il piano attuativo presentato coinvolge le seguenti aree:

- area sita in via Romiglia, individuata con i mapp. n. 29 e 30 del foglio 180 NCT e mapp. 61 del foglio 177 NCT della superficie di mq. 9.800 circa di proprietà Martinetto - lotto A;
- area all'interno del Piano di Zona A/21 Sanpolino Comparto 19, lotto B7 individuata catastalmente con il mapp. 14 parte del foglio 220 della superficie di mq. 2.269,50 di proprietà comunale nell'ambito della quale verrà concentrata l'intera slp a disposizione del proponente fino al raggiungimento della capienza massima del lotto;
- che il progetto presentato è immediatamente attuabile poiché prevede la realizzazione di un lotto ricompreso nel vigente Piano di Zona Sanpolino;
- che su tale progetto la Commissione Paesaggio (esame di impatto paesistico) e la Commissione Edilizia hanno espresso parere favorevole di massima nella seduta del 16.5.2013;

Visto lo schema di convenzione allegato che prevede tra l'altro:

- la cessione gratuita al Comune di aree della superficie totale di circa mq. 9800;
- l'assegnazione-cessione da parte del Comune dell'area, lotto B7 nell'ambito del PdZ Sanpolino, di mq. 2.269,50;
- che il corrispettivo determinato a seguito dell'assegnazione-cessione dell'area del PdZ Sanpolino pari a € 165.674,00 verrà versato dal Proponente in sede di cessione dell'area o di parte di essa in ragione della slp realizzanda;
- che sull'area B7 nell'ambito del PdZ Sanpolino è prevista la realizzazione di un intervento, parte di Housing Sociale (mq. 1.992,00) e parte in edilizia convenzionata (mq. 1.176,00), secondo modalità e prescrizioni definiti in successivo apposito atto convenzionale da parte del Settore Casa, Housing Sociale, Valorizzazione del Patrimonio, Politiche e Integrazione (Piani di Zona);

Vista l'allegata relazione tecnica d'ufficio dell'11.9.2013;

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 si prevede:

- la cessione al Comune di area di mq. 9.800 del valore di € 22.638,00;
- l'assegnazione-cessione da parte del Comune dell'area di mq. 2.269,50 del valore di € 165.674,00;
- il corrispettivo economico di € 165.674,00 per l'assegnazione dell'area che verrà versato in sede di cessione dell'area o di parte di essa in ragione della slp realizzanda;

Dato atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13 il presente provvedimento e i suoi allegati sono stati pubblicati precedentemente all'adozione sul sito web del Comune;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 15.10.2013 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 17.10.2013 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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 lo schema di convenzione riguardante le aree site nell'ambito P. Parco San Polo 6 - Unità di Intervento P.1.6. - proponente sig. Martinetto Pietro, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:
 - relazione tecnica d'ufficio dell'11.9.2013;
 - schema di convenzione;
 - Tavola convenzione urbanistica;
 - tav. RE - Relazione generale;
 - tav. I2 - Inquadramento/estratti tavole PGT;
 - tav. I3 - Inquadramento/mappali aree
 - tav. R1 - Rilievo/aree A e 7B
 - tav. P1 - Progetto/area B7
- b) di dare atto che con successivi provvedimenti si provvederà ad accertare la somma ai fini delle cessioni/assegnazioni delle aree;

- c) di dare atto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del piano attuativo e che la Proprietà dovrà presentare, all'atto della stipula, idonea documentazione atta a dimostrare che non sussistono a proprio carico le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale;
- d) di dare atto che con successivo atto convenzionale il Settore Casa, Housing Sociale, Valorizzazione del Patrimonio, Politiche e integrazione (Piani di Zona) definirà modalità e prescrizioni relativamente alla realizzazione dell'intervento di Housing Sociale ed edilizia convenzionata;
- e) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni, e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;
- 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 31.10.2013
N. 499/107838 P.G.**

* * * * *

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZ-
ZAZIONE E OBBLIGHI VARI RELATIVI AD AREE SITE NELL'AMBITO P.
PARCO SAN POLO 6 – UNITA' DI INTERVENTO P.1.6.
PROPONENTE: MARTINETTO PIETRO**

* * * * *

PREMESSO:

- che il sig. Martinetto Pietro, è proprietario dell'area sita in via Romiglia, individuata con i mapp. n. 29 e 30 del foglio 180 NCT e mappale 61 del foglio 177 NCT della superficie di mq. 9.800 circa;
- che in data 8.08.2012 con PG. n. 65936 il sig. Martinetto ha presentato una proposta di piano attuativo in variante al PGT, superata da una nuova soluzione planivolumetrica presentata il 13.05.2013 e successivamente in data 11.09.2013 conforme al PGT vigente;
- che il P.G.T. vigente, approvato con delibera del Consiglio comunale del 19.03.2012 n. 57/19378 e pubblicato sul BURL in data 24.10.2012 include le aree lotto A e lotto B indicate nel Documento di Piano Ambito P Progetto di Trasformazione Parco S.Polo 6, unità di intervento P 1.6 e coinvolge anche il Progetto Speciale n. 9 "Housing sociale S. Polo ; nel complesso si prevede :
 - che l'edificabilità assegnata al lotto A (area di via Romiglia, ineditata e da cedere al Comune) sia spostata sull'area individuata nel lotto B (area di via Cellini);
 - che mq. 2750 di edificabilità con destinazione ERP, derivanti dalla citata area A, siano da realizzare su area di proprietà comunale da individuare;
- che per la realizzazione dell' Housing sociale e della restante slp è stata individuata l'area all'interno del Piano di Zona a/21 Sanpolino Comparto 19, lotto B7 della superficie di mq. 2.269,50 individuata catastalmente con il mapp. 14 parte del foglio 220 che ha una edificabilità di mq. 3.168 di slp;
- che il piano attuativo presentato coinvolge le seguenti aree:
 - area sita in via Romiglia, individuata con i mapp. n. 29 e 30 del foglio 180 NCT e mapp. 61 del foglio 177 NCT della superficie di mq. 9.800 circa di proprietà Martinetto – lotto A;
 - area all'interno del Piano di Zona A/21 Sanpolino Comparto 19, lotto B7 individuata catastalmente con il mapp. 14 parte del foglio 220 della superficie di mq. 2.269,50 di proprietà comunale nell'ambito della quale verrà concentrata l'intera slp a disposizione del proponente fino al raggiungimento della capienza massima del lotto;
- che il progetto presentato è immediatamente attuabile poiché prevede la realizzazione di un lotto ricompreso nel vigente Piano di Zona Sanpolino;
- che su tale progetto la Commissione Paesaggio (esame di impatto paesistico) e la Commissione Edilizia hanno espresso parere favorevole di massima nella seduta del 16.05.2013;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra Pietro Martinetto, in qualità di proprietario delle aree sopra indicate, di seguito de-

nominato Proprietà o Proponente, e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue:

1) CESSIONE - ASSEGNAZIONE AREE

1.1)

La Proprietà cede gratuitamente al Comune l'area sita in via Romiglia (lotto A), della superficie di mq. 9800,00 individuata con apposito tratteggio rosso sull'allegato elaborato grafico che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mappali 29 e 30 del Foglio 180 N.C.T. e con le mappe 61 del foglio 177 NCT.

L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

1.2)

Il Comune assegna e si impegna a cedere a soggetto in possesso dei requisiti previsti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 126/27196 P.G. del 27.07.2001, che dovrà essere indicato dal soggetto Proponente, l'area lotto B7 della superficie di mq. 2.269,50, individuata con apposito tratteggio blu sull'allegato elaborato grafico che fa parte integrante della presente convenzione, del valore nominale di €. 165.674,00, che sarà oggetto di frazionamento con onere a carico del Proponente.

Poiché l'intervento verrà realizzato in più fasi successive nell'ambito di validità della presente convenzione urbanistica, il corrispettivo economico per l'assegnazione dell'area verrà versato dal proponente in sede di cessione dell'area o di parte di essa in ragione della slp realizzanda.

Qualora entro due anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica non si perfezionasse la cessione delle aree e quindi la stipula dell'atto integrativo sopraccitato il Comune si ritiene sollevato dall'impegno alla cessione dell'area individuata.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di area al Comune di Brescia del valore stimato in € 22.638,00 e la cessione di aree da parte del Comune del valore stimato di € 165.674,00 di cui sopra è da considerarsi non rientrante 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.

2) PROGETTI EDILIZI

Sul lotto B7, nell'ambito del Piano di Zona A/21 Sanpolino Comparto 19, si prevede la realizzazione di un intervento parte di ERP/Housing Sociale (alloggi sociali di cui al DM 22.04.2008) per mq. 1.992,00 e parte in edilizia convenzionata per mq. 1.176,00, secondo modalità e prescrizioni che verranno definite in successivo apposito atto convenzionale da approvarsi da parte del Settore Casa, Housing Sociale, Valorizzazione Patrimonio, Politiche Integrazione (Piani

di Zona), in conformità a quanto disposto dall'art. 35 della L. 865/71, dalla deliberazione di Consiglio Comunale del 27.07.2001 n. 126/27196 P.G. e dal D.M. 22.04.2008.

La realizzazione degli alloggi avverrà in fasi distinte ovvero con successivi Permessi di Costruire da richiedere entro l'ambito di validità della presente convenzione urbanistica e del successivo atto convenzionale sopra menzionato da stipularsi a cura del Settore Casa, Housing Sociale, Valorizzazione Patrimonio, Politiche Integrazione (Piani di Zona).

3) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Qualora siano previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 mc., la proprietà si impegna a produrre un calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato con l'indicazione delle quantità da commercializzare.

4) CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli.

5) PROGETTI EDILIZI

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro i termini dell'atto convenzionale di cui al precedente articolo 2).

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità alle planimetrie allegate alla presente convenzione, nonchè ai progetti approvati dall'Amministrazione comunale.

6) BENEFICI FISCALI

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PGT.

7) ALIENAZIONE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione, si trasferiscono sugli acquirenti. Il trasferimento di obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

8) TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE

La proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente piano attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

9) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

La Proprietà s'impegna a presentare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a carico della Proprietà (amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

10) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedende, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico della Proprietà.

PREMESSA

Con PG 65936 del 08/08/2012 il Sig. Martinetto Pietro presentava una proposta di Piano Attuativo in variante al PGT approvato ed in attesa di pubblicazione .

Il 4 Aprile 2013 la proposta planivolumetrica è stata valutata dalla Conferenza Intersettoriale che ha ribadito la necessità di ricondurre il progetto alla soluzione prevista dal PGT esprimendo forti perplessità circa l'ipotesi avanzata dalla proprietà di traslare la slp afferente al Piano dei servizi in area di proprietà comunale già destinata a parcheggio pubblico.

Poiché il Piano Attuativo in variante è stato altresì stralciato dalla prima variante generale al PGT la proprietà ha presentato in data 13 Maggio 2013 e successivamente in data 11 Settembre 2013 una ulteriore proposta planivolumetrica conforme strumento urbanistico generale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE / URBANISTICO E PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta presentata coinvolge un ambito ricompreso nel Documento di Piano_Ambito P , progetto di trasformazione Parco S. Polo 6 , unità di intervento P1.6 e il Piano dei Servizi, Progetto Speciale n. 9 " Housing sociale S. Polo " .

Il DdP prevede che l'edificabilità assegnata al lotto A (area inedificata di cui si prevede la cessione al Comune , Via Romiglia) possa essere spostata su area di proprietà comunale che viene individuata sul lotto B (area a Sud di via Cellini) con un indice di 0,12 mq/mq e quindi con una par a **mq. 1.175** di slp .

Inoltre la medesima unità di intervento P1.6 è interessata dal Progetto Speciale del Piano dei Servizi n. 9 " Housing speciale S.Polo " che assegna al proponente **mq. 2.750** di edificabilità con destinazione ERP/Housing sociale derivanti dalla citata area A del DdP da realizzare su area di proprietà comunale da individuare .

La proposta presentata prevede la realizzazione della intera slp a disposizione del proponente secondo un progetto unitario che vede come area di " atterraggio " il lotto B7 all'interno del Piano di Zona Sanpolino Comparto 19 catastalmente individuato con il mappale 14 parte del foglio NCT n. 220 .

Poiché la capienza di tale lotto è di **mq. 3.168** di slp complessiva il proponente ha chiesto di collocarvi sia la slp derivante dall'area di Via Romiglia per **mq. 1.176** e per la restante parte la slp spettante con destinazione ad housing sociale per **mq. 1.992** rinunciando di fatto alla realizzazione di **mq. 758** di housing sociale .

L'impianto planivolumetrico ricalca le previsioni contenute nel Piano di Zona (Linee guida B_ edifici in linea) approvato con deliberazione di CC n. 173/23650 del 3/08/2000 e successive varianti (GM 18/07/2007 n. 787/30005 PG)

Sul lotto B7 nell'ambito del PdZ si prevede dunque la realizzazione di un intervento parte di ERP/Housing sociale (alloggi sociali di cui al DM 22.04.2008) e parte in edilizia convenzionata, secondo modalità e prescrizioni che verranno definite in apposito atto convenzionale da approvarsi da parte del Settore Piani di zona e valorizzazioni patrimonio ERP, in conformità a quanto disposto dall'art 35 della L. 865/71, dalla delib di C.C. del 27.07.2001 n., 126/27196 PG e dal D.M. 22.04.2008.

La realizzazione degli alloggi avverrà in fasi distinte ovvero con successivi Permessi di Costruire da richiedere entro l'ambito di validità della Convenzione Urbanistica e del successivo atto da stipularsi da parte del Settore Piani di Zona e valorizzazione patrimonio ERP sopra menzionato.

DISCIPLINA DELLE AREE

Il soggetto proponente cede :

in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico ed a titolo di standard l'area della superficie di **mq. 9.800** (area A) catastalmente individuata con i mappali n. 29 e 30 del foglio NCT n. 180 e mappale n. 61 del foglio NCT n. 177.

A tale area competono i diritti edificatori per complessivi mq 2750 + 1176 che vengono esercitati all'interno del PdZ lotto B7 per **mq . 3.168**.

Il comune di Brescia dal canto suo assegna e si impegna a cedere a soggetto in possesso dei requisiti previsti dalla del di C.C. 126/27196 PG del 27.07.2001, che dovrà essere indicato dal soggetto proponente, l'area lotto B7 della superficie di mq. 2.269,50 e del valore nominale di € **165.674,00** che sarà oggetto di frazionamento con onere a carico del proponente .

Poiché l'intervento verrà realizzato in più fasi successive nell'ambito di validità della Convenzione Urbanistica, Il corrispettivo economico per l'assegnazione dell'area verrà versato dal proponente in sede di cessione dell'area o di parte di essa in ragione della slp realizzanda.

Qualora entro due anni dalla stipula della Convenzione Urbanistica non si perfezionasse la cessione delle aree e quindi la stipula dell'atto integrativo sopraccitato il Comune si ritiene sollevato dall' impegno alla cessione dell'area individuata .

CONFORMITA' URBANISTICA

IL progetto presentato è conforme allo strumento urbanistico generale e risulta immediatamente attuabile in quanto attua le previsioni del Piano di Zona e quindi non è subordinato alla procedura di cui all'art. 36 del PGT.

Il progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12 Settembre 2013 .

La competente Circostrizione in data 15/03/2013 PG 29010 aveva espresso parere non favorevole sulla prima proposta progettuale a causa della sottrazione di parcheggi e di un'area per lo skateboard che il progetto avrebbe comportato.

Nel merito si precisa che il presente progetto è stato rivisto rispetto alla prima formulazione e che i parcheggi pubblici esistenti vengono mantenuti così come il Parco pubblico di via Cellini .

Si da' atto che non si prevedono ulteriori oneri a titolo di Qualità aggiuntiva poichè ai sensi dell'art. 33 delle NTA l'intervento prevede nella sua totalità edilizia residenziale convenzionata/ERP .

VALORE PATRIMONIALE

Ai soli fini inventariali le aree cedute al Comune a titolo di standard per complessivi mq 9.800 hanno un valore di € 2,31/mq. per complessivi € 22.638,00.

Si da atto inoltre come il presente planivolumetrico determina oneri finanziari positivi per l'ente in relazione alla acquisizione sopraccitata.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata