

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 93 - 28.2.2017

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Controdeduzione all'osservazione ed approvazione del piano attuativo relativo all'Area di Trasformazione AT A.1 - Metrobus Prealpino di proprietà Fratelli Santini.

La Giunta Comunale

Premesso che con propria deliberazione in data 25.10.2016 n. 634/186018 P.G. ha adottato, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i., il piano attuativo relativo all'Area di Trasformazione AT A.1 - Metrobus Prealpino, di proprietà Fraternali Santini;

Rilevato che nella precitata deliberazione si rileva in particolare:

- che la precedente Amministrazione aveva espresso la volontà di entrare in possesso delle aree della Fraternali Santini in via anticipata rispetto alla definitiva approvazione del P.G.T e alla conseguente approvazione del piano di attuazione dell'Ambito di trasformazione A.1 da esso previsto, al fine di poter realizzare il parcheggio scambiatore a servizio del Metrobus in tempi compatibili con lo sviluppo dell'opera pubblica;
- che la precedente Amministrazione decise di addivenire ad un accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 (di seguito, Accordo) in forza del quale, per dare attuazione alla necessità sopra evidenziata, la Fraternali Santini consentiva che il Comune di Brescia, o chi per esso, prendesse possesso dell'area della superficie di mq. 18.000 contraddistinta dal mappale 464 (parte) Fg n. 3 (relativa a parte dell'Unità di Intervento A.1.2 del PGT adottato) sulla base del progetto esecutivo delle opere interessanti l'area stessa, approvato dall'Amministrazione Comunale e in via anticipata rispetto al trasferimento al Comune medesimo della proprietà dell'area, trasferimento che sarebbe avvenuto a titolo gratuito con la convezione urbanistica da sottoscrivere a seguito dell'approvazione di un piano attuativo dell'ambito di trasformazione A.1.1.;

- che la Fraterna Santini aveva accettato di collaborare con l'Amministrazione per dare attuazione alla necessità sopra evidenziata, purchè fossero sin d'allora specificate e concordate tra le parti le modalità di attuazione urbanistica dell'Ambito di trasformazione A.1.1 del P.G.T. adottato, attraverso la regolamentazione in via preventiva dei rapporti, di natura anche privatistica, tra le parti, in vista della successiva attuazione dell'Ambito a seguito dell'approvazione del PGT;
- che l'Accordo è stato approvato con deliberazione C.C. n. 34/03080 P.G. del 6.2.2012 e stipulato in data 14.2.2012 - contratto non a rep n. 21926;
- che sull'area consegnata ai sensi dell'Accordo Brescia Mobilità S.p.A. ha effettivamente realizzato il parcheggio scambiatore in funzione del Metrobus, che, per quanto di dimensioni inferiori e con caratteristiche diverse rispetto a quanto previsto nelle linee guida per le opere complementari del metrobus, risulta ad oggi attivo e funzionante e molto utilizzato;
- che l'Accordo è stato impugnato con ricorso n. R.G. 525/2012, pendente avanti al TAR Lombardia, sezione staccata di Brescia, da alcuni residenti nelle aree limitrofe (Via dell'Arsenale e limitrofe);
- che con successivi motivi aggiunti al ricorso è stata impugnata anche la previsione del PGT 2012 che ha recepito e confermato i contenuti dell'Accordo;
- che nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) modificato con la Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, l'attuale Amministrazione ha inserito una previsione pianificatoria alternativa a quella oggetto di impugnazione, realizzabile subordinatamente alla revisione dell'Accordo;
- che, in forza di tale previsione alternativa, nell'area di intervento AT A.1. - Metrobus Prealpino potrebbe essere realizzata, nell'ambito di una superficie territoriale più ampia rispetto alle previsioni 2012 e comprendente anche aree di altra proprietà, una slp di 14.000 mq con un mix funzionale articolato e con una altezza massima dei fabbricati pari a 14 piani; tale edificazione è consentita su sedime diverso da quello previsto nel 2012 mentre le aree destinate alla edificazione secondo le previsioni del PGT 2012 sono previste in cessione a titolo di standard;
- che la Fraterna Santini ha presentato in data 21.1.2013 un'istanza P.G. n. 7158 volta ad ottenere l'approvazione della proposta di piano attuativo dell'area in conformità ai contenuti originari dell'Accordo;

- che la proposta di piano attuativo non è stata inclusa nella programmazione ex art 36 del PGT 2012 in quanto frutto di un accordo sostitutivo di provvedimento ex art 11 L. 241/90;
- che con nota del 23.10.2013 gli uffici chiedevano integrazioni istruttorie in merito al progetto presentato ed alla documentazione tecnica di corredo;
- che la Fraterna Santini, ritenendo la richiesta di integrazioni istruttorie pretestuosa e inutile nonché asseritamente strumentale alla negazione dei diritti edificatori sanciti nel citato Accordo, notificava il ricorso al TAR R.G. n. 1008/2014 per ottenere la risoluzione per inadempimento, ai sensi dell'art. 1453 del c.c., dell'Accordo nonché la restituzione dell'area già adibita a parcheggio a servizio del Metrobus, con eliminazione delle trasformazioni e delle opere su di essa eseguite, oltre al risarcimento dei danni;
- che il TAR, con provvedimento n. 542 del 20.4.2015, ha ordinato alla Fraterna Santini di dare risposta alla richiesta istruttoria del Comune ed al Comune di concludere conseguentemente l'iter di approvazione del Piano, con un provvedimento definitivo;
- che la Fraterna Santini ha prodotto le integrazioni richieste e il Comune con nota del 23.10.2015 ha dichiarato l'istruttoria tecnica conclusa in senso favorevole subordinatamente al rispetto di alcune prescrizioni e condizioni puntualmente indicate, da recepire nella documentazione progettuale;
- che, dopo una serie di incontri tecnici, la Fraterna Santini ha consegnato la documentazione relativa al recepimento delle prescrizioni in data 13.7.2016;
- che l'attuale Amministrazione, alla luce dei principi contenuti nelle linee programmatiche di mandato approvate in data 6 settembre 2013 con deliberazione C.C. n. 110/89516 P.G., non condivide la soluzione urbanistica cristallizzata nell'Accordo e nel PGT 2012 e pur tuttavia, tenuto conto della causa in proposito pendente avanti al TAR e al fine di non recare maggior danno all'Ente, non può sottrarsi alla definizione dei rapporti proprietari sottostanti all'Accordo, poiché il Comune, per il tramite della propria controllata, è già entrato in possesso dell'area da cedere a standard in anticipata esecuzione della convenzione urbanistica da sottoscrivere successivamente all'approvazione del Piano Attuativo, e l'area è già stata trasformata in parcheggio pubblico a servizio del Metrobus;
- che, a seguito e nonostante l'adozione del Piano Attuativo, si debba continuare a perseguire l'obiettivo del

superamento dei contenuti dell'Accordo nell'ottica di rendere attuale l'opzione pianificatoria alternativa delineata dalla Variante 2016 e che pertanto si debba continuare nelle trattative a tal fine già in atto con la Fraterna Santini in modo da giungere ad una soluzione concordata nelle more del procedimento di approvazione del Piano Attuativo;

- che, nell'ambito delle trattative, si debba dar corso alla corretta stima dell'area di proprietà della Fraterna Santini anche al fine di avere adeguata contezza dei valori in gioco e al fine della valutazione di possibili soluzioni alternative;

Dato atto:

- che la citata deliberazione n. 634/2016 di adozione del piano attuativo è stata depositata negli uffici comunali, insieme agli allegati, per 15 giorni consecutivi (oltre 15 giorni per le eventuali osservazioni) a decorrere dal giorno 5.12.2016;
- che il relativo avviso è stato affisso all'Albo Pretorio on line e sul sito web per lo stesso periodo;

Preso atto che nei termini è stata presentata una osservazione in data 28.12.2016 P.G. n. 206808;

Vista la scheda di controdeduzione all'osservazione e dato atto che la stessa non è accoglibile in quanto evidenzia esclusivamente un errore materiale di discrepanza tra l'art 4 della convenzione, le premesse della deliberazione di adozione e la relazione tecnica del 15.9.2016, laddove si disciplina la corresponsione della Qualità Aggiuntiva, in quanto l'inciso "nel caso di intervenuta trasformazione, anche parziale, dell'area di intervento" si rinviene esclusivamente nello schema di convenzione;

Riscontrato, quindi, che l'errore materiale non incide sugli elaborati del piano attuativo in quanto lo schema di convenzione adottato all'art. 4 già prevede che: *"...La Proprietà, in ogni caso, si impegna a versare entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, la quota di cui sopra afferente la Qualità Aggiuntiva (€ 676.300,00), nel caso di intervenuta trasformazione, anche parziale, dell'area di intervento"*;

Preso atto:

- che è stata eseguita una prima stima dell'area di proprietà della Fraterna Santini già in parte trasformata a parcheggio pubblico a servizio del metrobus, come da documento del 16.2.2017 in atti;

- che è tuttora in corso, anche sulla base della stima succitata, una trattativa per giungere con la Fraternal Santini ad una soluzione concordata al fine di perseguire l'obiettivo di ricercare soluzioni alternative in sostituzione di quanto previsto dal piano attuativo relativamente alla proposta insediativa, così come individuata negli elaborati di piano;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 23.2.2017 dal Responsabile del Settore Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento non necessita del parere di regolarità contabile rispetto a quello espresso in fase di adozione in data 21.10.2016 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria in quanto nulla è variato rispetto a quanto previsto nella sopra citata deliberazione di adozione del piano attuativo;

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 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 controdedurre all'osservazione presentata in data 28.12.2016 P.G. n. 206808 ritenendola non accoglibile, come da scheda allegata, in quanto la stessa evidenzia un mero errore materiale come esposto in premessa, che non incide sugli elaborati del piano attuativo in quanto lo schema di convenzione adottato all'art. 4 già prevede che:
"...La Proprietà, in ogni caso, si impegna a versare entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, la quota di cui sopra afferente la Qualità Aggiuntiva (€ 676.300,00), nel caso di intervenuta trasformazione, anche parziale, dell'area di intervento";
- b) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, ai sensi dell'art. 14 comma 4 L.R. 12/2005 e s.m.i., il piano attuativo in oggetto, conforme al PGT vigente, riguardante l'area di trasformazione AT A.1 - Metrobus Prealpino, di proprietà Fratelli Santini costituito dai seguenti atti ed elaborati allegati alla deliberazione di adozione del 25.10.2016 n. 634/186018 P.G.:

- Relazione tecnica del 15.9.2016

Elaborati del Piano attuativo

	Schema di convenzione
Tav. A	Regime delle opere
Tav. B	Regime delle aree
tav. 1	Estratto PGT - aerofotogrammetria - mappa - CTR - IGM
tav. 2	Estratto ortofoto stradale
tav. 3	Planimetria rilievo
Tav. 4a	Planivolumetrico
tav. 5a	Planimetria standard di cessione
tav. 6a	Planimetria allacciamenti reti tecnologiche
All. A	Documentazione catastale
All. B	Titoli di proprietà
All. C	Rilievo fotografico
All. D	Relazione geologica, idrogeologica e sismica
All. E	Valutazione clima acustico
All. G	Relazione paesaggistica
All. H	Progetto di mitigazione ambientale
All. L	Ipotesi schemi aggregative tipologici
All. M	Vincoli
All. N	Studio del traffico
All. O	Valutazione incidenza paesistica
All. P	Rendering contestualizzato

- c) di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica di continuare la trattativa per giungere con la Fraternalina Santini alla soluzione alternativa di cui in premessa;
- d) 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;
- e) di dare atto che il presente provvedimento, dopo la sua approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13 anche sul sito web del Comune - sezione Amministrazione Trasparente;
- 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.



PIANO ATTUATIVO
Area AT A-1 _ Metrobus Prealpino

Osservazione presentata dai sigg. Santini Mario, Giuseppe ,Cesare, Laretta in qualità
proponenti il piano attuativo .
P.G. n. 206808 del 28 Dicembre 2016

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

I Sigg. Santini osservano come sussista discrepanza tra la formulazione contenuta
nell'art. 4, secondo comma, dello schema di Convenzione adottato la Relazione tecnica
d'ufficio e le premesse della deliberazione della Giunta Comunale.

In particolare laddove si disciplina la corresponsione della Qualità Aggiuntiva l'inciso "
nel caso di intervenuta trasformazione, anche parziale , dell'area di intervento " è
rivenibile nel solo schema di Convenzione e non nella delibera e nella Relazione
Tecnica .

Gli osservanti chiedono dunque di uniformare nei contenuti Relazione Tecnica, schema
di Convenzione e Delibera di Giunta .

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

L'osservazione non è accoglibile in quanto trattasi del mero errore materiale presente in
un documento (relazione tecnica) non facente parte del Piano Attuativo .

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpietro Ribolla