

OGGETTO: Valutazione a'sensi degli artt. 25 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. concernente l'ampliamento di servizi per l'istruzione e cambio di destinazione d'uso richiesta da L.A.A.S. Lonati Anglo American School - via Bormioli n. 60.

La Giunta comunale propone al Consiglio l'adozione della sotto riportata deliberazione

#### Il Consiglio Comunale

##### Premesso:

- che con nota del 28.11.2014, pervenuta in data 1.12.2014 al n. 142119 P.G. la L.A.A.S. Lonati Anglo American School con sede in via Bormioli n. 60, ha chiesto di ampliare la propria attività scolastica con applicazione dell'art. 46 delle N.T.A. del PGT vigente;
- che con deliberazione del Consiglio comunale 6.9.2013 n. 109/88390 P.G. si consentiva il cambio di destinazione d'uso da uffici di pertinenza di attività industriale (I) a Servizio per l'istruzione di Base (SIb) per l'area di via Bormioli n. 60 di proprietà della L.A.A.S. Lonati Anglo American School;
- che la richiesta presentata prevede:
  - . di ampliare i servizi per l'istruzione di base già esistenti;
  - . un cambio di destinazione d'uso del capannone produttivo che consenta l'attivazione, in due fasi temporali distinte, di un corso di studi superiore a completamento dell'offerta formativa già esistente classificabile come "Servizi per l'Istruzione Superiore";
  - . un minor reperimento di parcheggi pertinenziali rispetto a quanto previsto dall'art. 25 delle N.T.A.;
- che l'unità immobiliare adibita alla produzione per la quale è richiesto il cambio di destinazione d'uso è identificata con il mappale n. 288 del Foglio 225 NCT per una superficie complessiva di mq. 15.654,00;
- che la proposta prevede un minor reperimento di parcheggi pertinenziali rispetto a quanto previsto

dall'art. 25 delle N.T.A. del P.G.T. vigente per i quali, vista la tipologia di utenza, viene chiesta una deroga nell'ambito dell'art. 46 delle N.T.A. del P.G.T. vigente (previsti mq. 14.154,00 - reperiti mq. 3.877,00);

- che vista la tipologia di utenza cui è destinata la struttura e la vicinanza di parcheggi pubblici sottoutilizzati, si ritiene possibile consentire una minore dotazione di spazi per la sosta;
- che ai sensi dell'art. 46 delle NTA del PGT vigente, è necessaria una valutazione da parte del Consiglio comunale in merito ad una minore dotazione di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dall'art. 25 delle NTA del vigente P.G.T. e all'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto;
- che il proponente si impegna, a titolo di miglioramento delle urbanizzazioni della zona a realizzare opere per un importo complessivo di € 77.000,00 come da schema di atto allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- che su tale proposta sono stati acquisiti i pareri favorevoli del Settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico in data 9.1.2015 e del Settore Sostenibilità Ambientale e Scienze Naturali in data 4.2.2015;
- che la società TERNA ha espresso parere in merito all'intervento edilizio con nota n. 9459 P.G. in data 23.1.2015;
- che su richiesta della Commissione consiliare urbanistica la proprietà ha presentato con nota n. 44906 P.G. gli elaborati richiesti ove si evidenzia che l'intensità del campo magnetico è inferiore ai limiti di legge e dove viene rappresentata la distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto dall'edificio oggetto di trasformazione;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 17.4.2015;

Ritenuto pertanto, alla luce delle considerazioni esposte e come previsto dagli artt. 25 e 46 delle N.T.A. vigenti di consentire in deroga una minor dotazione di spazi per la sosta e il cambio di destinazione d'uso;

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 realizzazione di opere di miglioramento delle urbanizzazioni non soggette a scomuto per l'importo totale di € 77.000,00;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 11.3.2015 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 12.3.2015 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data 28.4.2015 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

#### d e l i b e r a

- a) di esprimere parere favorevole ai sensi degli articoli 25 e 46 delle NTA del PGT vigente in merito ad una minore dotazione di spazi per la sosta e al cambio di destinazione d'uso del capannone produttivo nell'ambito della proposta presentata da L.A.A.S. Lonati Anglo American School per l'ampliamento della propria attività scolastica già insediata in via Bormioli n.60;
- b) di approvare i contenuti dello schema di atto d'obbligo, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, relativo alla realizzazione di opere di miglioramento delle urbanizzazioni della zona per € 77.000,00;
- c) di dare atto che la Giunta comunale provvederà all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- d) di autorizzare gli uffici competenti al rilascio del permesso di costruire previa sottoscrizione in forma pubblica dell'atto d'obbligo e della presentazione del progetto esecutivo completo di verifica;
- e) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000, per consentire un celere proseguo degli atti conseguenti.

La discussione è riportata nella seconda parte del verbale al n.83.

Apertasi la discussione, dopo una presentazione del provvedimento da parte dell'assessore Tiboni, si hanno gli interventi dei consiglieri Ferrari M., Onofri, Vilardi, Gamba, Benzoni, Gallizioli, Martinuz, Boifava, Puccio e la replica finale dell'assessore Tiboni.

Il Presidente del Consiglio mette quindi in votazione, uno dopo l'altro, i sotto riportati emendamenti.

**EMENDAMENTO PRESENTATO DAI CONSIGLIERI ALBINI, BOIFAVA, POZZI, PATITUCCI, PARMIGIANI, BENZONI, MARTINUZ, FERRARI M., SIDARI, PUCCIO, ONOFRI, MARGAROLI, VILARDI**

*"Si propone di aggiungere alla lettera d) del dispositivo, dopo le parole "presentazione del progetto esecutivo completo di verifica", la seguente frase:*

*"Tale progetto dovrà prevedere che la porzione di edificio rientrante nella fascia di rispetto dell'elettrodotto non dovrà essere interessata da attività scolastiche e/o altre attività che comportino permanenza di persone per un periodo superiore alle 4 ore giornaliere".*

Il Responsabile dell'Area Pianificazione Urbana e Mobilità ha espresso in merito parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Prima della messa in votazione dell'emendamento si hanno le dichiarazioni di voto dei consiglieri Gallizioli e Boifava.

Detto emendamento, messo in votazione con il sistema di rilevazione elettronica palese, viene accolto con 26 voti favorevoli e 2 voti contrari (Gallizioli, Tacconi). Si dà atto che non hanno preso parte alla votazione, perché temporaneamente assenti dall'aula, i consiglieri Cantoni e Sidari.

**EMENDAMENTO PRESENTATO DAL GRUPPO CONSILIARE LEGA NORD-LEGA LOMBARDA**

**"Premesso che,**

- ai sensi dell'art. 46 delle NTA del PGT vigente, è necessaria una valutazione da parte del Consiglio comunale in merito ad una minore dotazione di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dall'art. 25 delle NTA del vigente P.G.T. e all'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto;
- per il servizio scolastico proposto vengono reperiti **meno della metà dei parcheggi** richiesti dall'art. 25 delle NTA

del P.G.T. vigente (previsti mq. 14.154,00 - reperiti mq. 3.877,00);

- sempre nella commissione urbanistica del 23/09 è stato riportato che si prevede la realizzazione di opere di miglioramento delle urbanizzazioni non soggette a scomputo per l'importo totale di € 77.000,00.

**I sottoscritti consiglieri presentano il seguente emendamento alla delibera per il paragrafo a):**

- a) di esprimere parere favorevole ai sensi degli articoli 25 e 46 delle NTA del PGT vigente in merito ad una minore dotazione di spazi per la sosta **la cui minore dotazione non può superare 1/2 di quella prevista** e al cambio di destinazione d'uso del capannone produttivo nell'ambito della proposta presentata da L.A.A.S. Lonati Anglo American School per l'ampliamento della propria attività scolastica già insediata in via Bormioli n.60".;

Il Responsabile dell'Area Pianificazione Urbana e Mobilità ha espresso in merito parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Prima della messa in votazione dell'emendamento si ha la dichiarazione di voto del consigliere Gallizioli.

Detto emendamento, messo in votazione con il sistema di rilevazione elettronica palese, viene respinto con 4 voti favorevoli (Gallizioli, Maione, Onofri, Tacconi), 22 voti contrari ed un astenuto (Gamba). Si dà atto che non hanno preso parte alla votazione, perché temporaneamente assenti dall'aula, i consiglieri Cantoni, Ferrari L. e Sidari.

#### **EMENDAMENTO PRESENTATO DAL GRUPPO CONSILIARE LEGA NORD-LEGA LOMBARDA**

**Premesso che,**

- con nota del 23/01/2015 (PG 9459) TERNA ha comunicato come "l'intervento edilizio proposto interferisce con la striscia di terreno delimitata dalla distanza di prima approssimazione sinistra (40m) e con la fascia di rispetto per tutta la parte dell'edificio destinata a portico".

**I sottoscritti consiglieri presentano il seguente emendamento alla delibera:**

dopo il paragrafo

- che su richiesta della Commissione consiliare urbanistica la proprietà ha presentato con nota n. 44906 P.G. gli elaborati richiesti ove si evidenzia che l'intensità del campo magnetico è inferiore ai limiti di legge e dove viene rappresentata la distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto dall'edificio oggetto di trasformazione;

aggiungere i paragrafi:

- Nella stessa nota TERNA comunica come "l'intervento edilizio proposto interferisce con la striscia di terreno delimitata dalla distanza di prima approssimazione sinistra (40m) e con

*la fascia di rispetto per tutta la parte dell'edificio destinata a portico."*

- *Tale portico non deve essere utilizzato come servizio scolastico e l'accesso a tali spazi non deve essere consentito agli studenti.*

Il Responsabile dell'Area Pianificazione Urbana e Mobilità ha espresso in merito parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Prima della messa in votazione dell'emendamento si ha la dichiarazione di voto del consigliere Tacconi.

Detto emendamento, messo in votazione con il sistema di rilevazione elettronica palese, viene respinto con 7 voti favorevoli (Ferrari M., Gallizioli, Gamba, Onofri, Puccio, Tacconi, Vilardi) e 19 voti contrari. Si dà atto:

- che non hanno preso parte alla votazione, perché temporaneamente assenti dall'aula, i consiglieri Cantoni, Maione, Sidari;
- che il sistema di rilevazione elettronica palese non ha registrato la votazione del consigliere Albini.

Dopo la proclamazione del risultato della votazione da parte del Presidente del Consiglio, il consigliere Albini dichiara che intendeva esprimere voto contrario.

Si hanno, quindi, le dichiarazioni di voto sulla deliberazione da parte dei consiglieri Onofri, Albini, Gamba, Gallizioli, Gritti, Ferrari M., Capra.

Indi il Presidente del Consiglio comunale mette in votazione, con sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di cui sopra, comprensiva dell'emendamento accolto, che viene approvata con il seguente esito:

|                         |      |  |
|-------------------------|------|--|
| Presenti alla votazione | n.29 |  |
| Voti favorevoli         | n.23 |  |
| Voti contrari           | n. 5 | (Gallizioli, Gamba, Maione, Onofri, Tacconi) |
| Astenuti                | n. 1 | (Puccio)                                     |

Si dà atto che non ha preso parte alla votazione, perché temporaneamente assente dall'aula, il Sindaco Del Bono.

Pertanto il Presidente proclama il risultato della votazione ed il Consiglio comunale

d e l i b e r a

- a) di esprimere parere favorevole ai sensi degli articoli 25 e 46 delle NTA del PGT vigente in merito ad una minore dotazione di spazi per la sosta e al cambio di destinazione d'uso del capannone produttivo nell'ambito della proposta presentata da L.A.A.S. Lonati Anglo American School per l'ampliamento della propria attività scolastica già insediata in via Bormioli n.60;
- b) di approvare i contenuti dello schema di atto d'obbligo, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, relativo alla realizzazione di opere di miglioramento delle urbanizzazioni della zona per € 77.000,00;
- c) di dare atto che la Giunta comunale provvederà all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- d) di autorizzare gli uffici competenti al rilascio del permesso di costruire previa sottoscrizione in forma pubblica dell'atto d'obbligo e della presentazione del progetto esecutivo completo di verifica. Tale progetto dovrà prevedere che la porzione di edificio rientrante nella fascia di rispetto dell'elettrodotto non dovrà essere interessata da attività scolastiche e/o altre attività che comportino permanenza di persone per un periodo superiore alle 4 ore giornaliere.

Il Presidente del Consiglio mette poi in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di dichiarare il provvedimento di cui sopra immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

Il Consiglio approva con 28 voti favorevoli. Si dà atto:

- che non ha preso parte alla votazione, perché temporaneamente assente dall'aula, il Sindaco Del Bono;
- che, pur presente in aula, non ha preso parte alla votazione il consigliere Maione.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C.  
DEL COMUNE DI BRESCIA  
IN DATA 12.5.2015 N. 83.

\* \* \* \* \*

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'AMPLIAMENTO DI  
SERVIZI PER L'ISTRUZIONE - CAMBIO DESTINAZIONE D'USO - AREA SI-  
TA IN VIA BORMIOLI DI PROPRIETA' L.A.A.S. "LONATI ANGLOAMERICAN  
SCHOOL"**

\* \* \* \* \*



## PREMESSO:

- che in data 01.12.2014 con n. 142119 P.G. la L.A.A.S. Lonati Anglo American School con sede in via Bormioli n. 60, ha chiesto di ampliare la propria attività scolastica ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A. vigenti;

- che con deliberazione del Consiglio comunale del 06.09.2013 n. 109/88390 P.G. si consentiva il cambio di destinazione d'uso da uffici di pertinenza di attività industriale (I) a Servizio per l'istruzione di Base (SIb) per l'area di via Bormioli n. 60 di proprietà della L.A.A.S. Lonati Anglo American School;

- che la richiesta presentata prevede:

- di ampliare i servizi per l'istruzione di base già esistenti;
- un cambio di destinazione d'uso del capannone produttivo che consenta l'attivazione, in due fasi temporali distinte, di un corso di studi superiore a completamento dell'offerta formativa già esistente classificabile come "Servizi per l'Istruzione Superiore";
- un minor reperimento di parcheggi pertinenziali rispetto a quanto previsto dall'art. 25 delle N.T.A. ;

- che l'unità immobiliare adibita alla produzione per la quale è richiesto il cambio di destinazione d'uso è identificata con il mappale n. 288 del Foglio 225 NCT per una superficie complessiva di mq. 15.654,00;

- che su tale proposta sono stati acquisiti i pareri favorevoli del Settore Mobilità e Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico in data 09.1.2015 e del Settore Sostenibilità Ambientale e Scienze Naturali in data 04.02.2015;

- che la Commissione Urbanistica ha espresso parere.....in data;

- che il Consiglio Comunale in data .....con deliberazione n. ....P.G. ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art 46 delle NTA e il minor reperimento di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dall'articolo 25 delle NTA del P.G.T. vigente;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, la L.A.A.S. Lonati Anglo American School di seguito denominata Proprietà si impegna e si obbliga a quanto segue:

### **1) OPERE DI MIGLIORAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI**

La Proprietà s'impegna a realizzare a titolo di miglioramento delle urbanizzazioni della zona le seguenti opere su aree di proprietà comunale:

- formazione di due attraversamenti pedonali;
- nuovo percorso pedonale lungo il Naviglio compresa barriera di sicurezza;
- sistemazione attraversamento pedonali via Bormioli

per un importo complessivo stimato di € 77.000,00 come da studio di fattibilità agli atti degli uffici comunali.

Il progetto esecutivo delle opere da eseguire, redatto secondo il D.P.R. 5/10/2010 n. 207, per quanto applicabile, dovrà essere presentato, completo di verifica, prima del ritiro del primo Permesso di Costruire. I relativi costi sono a carico della Proprietà.

Le opere saranno realizzate sotto il controllo dei competenti uffici dell'Amministrazione comunale.

#### Scadenze

Le opere devono essere realizzate entro 1 (uno) anno dalla data di ritiro del primo Permesso di Costruire e l'adempimento sarà comprovato da certificato di regolare esecuzione.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Proprietà.

#### Modalità finanziarie

Il costo delle opere di cui al presente punto, quantificato in € 77.000, compete alla Proprietà senza alcun diritto allo scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

I costi della direzione lavori, compreso il certificato di regolare esecuzione, e la verifica del progetto sono interamente a carico della Proprietà.

#### Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari a 0,25‰ dell'importo delle opere.

#### Regime delle opere

Con la presa in carico delle opere verrà trasferito al Comune di Brescia l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Proprietà è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Durante l'esecuzione delle opere dovrà comunque essere garantita la perfetta funzionalità della rete viaria con modalità che saranno concordate con gli Enti competenti.

## **2) 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.

### **3) PERMESSI DI COSTRUIRE**

Dopo la registrazione del presente atto, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà – gli inerenti permessi di costruire, nel rispetto delle norme di P.G.T., di Regolamento Edilizio all'epoca vigenti.

### **4) REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA**

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità rilevante fra la descrizione di rilievo o la situazione di progetto e la reale configurazione dei luoghi, dovrà essere presentato progetto di variante.

### **5) FIDEJUSSIONE**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la Proprietà s'impegna a prestare garanzia mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

€ 77.000,00 per quanto previsto al punto 1); da presentare contestualmente alla sottoscrizione del presente atto in forma pubblica.

Tale garanzia dovrà essere integrata qualora le opere risultanti dal progetto esecutivo eccedessero l'importo previsto.

In tal caso l'integrazione dovrà essere presentata prima dell'approvazione del progetto esecutivo stesso

La garanzia sarà restituita dal Comune dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) cui le stesse si riferiscono.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui al presente atto, la Proprietà autorizza il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

### **6) TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELL'ATTO**

La proprietà si dichiara edotta che la sottoscrizione del presente atto in forma pubblica dovrà avvenire entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

### **7) SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese quelle inerenti il rogito notarile, quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico della Proprietà.