



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 60

Data 16/02/2023

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DEL NUOVO SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO BILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA PRODUTTIVO A RESIDENZIALE DEL COMPLESSO EX "REGALINI COSTRUZIONI" UBICATO A BRESCIA IN VIA STRETTA 26 E VIA GRAZZINE 39, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ OPUS S.R.L. E APPROVAZIONE DEL NUOVO PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno 2023, addì sedici del mese di Febbraio 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
FENAROLI MARCO	Assessore anziano	Si
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	--
SCAGLIA DILETTA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco Emilio Delbono

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Società Opus S.r.l. ha la proprietà delle aree situate in Comune di Brescia, via Stretta angolo via delle Grazzine, con la seguente identificazione catastale:
 - NTC FG. 44, Mapp. 44 Sub. 501, 503, 504, 507;
 - NTC FG. 44, Mapp. 45 Sub. 501;
 - NTC FG. 44, Mapp. 46 Sub. 503;
- che le suddette aree sono classificate dal P.G.T. vigente all'interno del complesso ex "Regalini Costruzioni" ai sensi dell'art. 81 delle NTA come "Pr - Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati";
- che la società Opus S.r.l. ha presentato in data 20.5.2022, in qualità di proprietaria, una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato PE 1874/2022, con nota P.G n. 159023, per la realizzazione di un intervento di demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale del sopraccitato complesso edilizio;
- che ai sensi del richiamato art. 81 delle NTA, gli interventi edilizi accompagnati da cambio di destinazione d'uso, anche parziale, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, in quanto trattasi di frazionamenti di complessi unitari compresi tra i 1.000 e i 5.000 mq;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 571 del 7.12.2022 è stato approvato lo schema di atto bilaterale d'obbligo relativo al permesso di costruire convenzionato per demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale del complesso ex "Regalini Costruzioni" ubicato a Brescia in via Stretta 26 e via Grazzine 39, di proprietà della società Opus s.r.l. nonché il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione;

Rilevato che, in esito ad ulteriori verifiche sono emerse alcune imprecisioni in quanto le aree relative agli interventi su area pubblica e su area in cessione, previsti nell'ambito dello schema di atto d'obbligo approvato in precedenza con la deliberazione sopra citata, sono catastalmente individuate con mappali differenti da quelli riportati nei precedenti atti e provvedimenti;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere ad approvare il nuovo schema di atto bilaterale d'obbligo predisposto e così come aggiornato sulla base delle effettive risultanze catastali e di conseguenza procedere anche alla modifica del progetto adeguandolo al reale stato patrimoniale e catastale delle aree;

Precisato che il nuovo schema di atto bilaterale d'obbligo che si approva con il presente provvedimento sostituisce

integralmente il precedente schema di atto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 571 del 7.12.2022;

Dato atto che la società Opus S.r.l., con riferimento alle nuove aree di intervento catastalmente individuate, ha depositato presso i competenti Uffici del Comune di Brescia con P.G. n. 24011 del 23.1.2023, successivamente integrato con P.G. n. 26294 del 24.1.2023, il nuovo progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria connesse con la trasformazione dell'area e insistenti in parte su proprietà pubblica e in parte su area prevista in cessione;

Precisato, altresì, che il predetto progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria modifica in parte il progetto definitivo-esecutivo precedentemente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 571 del 7.12.2022;

Considerato:

- che l'ambito di intervento non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii);
- che l'originario progetto delle opere, sulla cui base è stato redatto anche il presente, il quale modifica le opere in relazione alla diversa identificazione catastale e identifica diversamente le superfici in cessione, è stato sottoposto con esito positivo alla Conferenza intersettoriale interna al Comune di Brescia e svoltasi in data 5.9.2022 e il cui verbale è agli atti degli uffici medesimi;
- che tale progetto, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, è stato verificato ai sensi dell'art. 26 D.Lgs. 50/2016, come da Verbale di Verifica a firma del Geom. Angelo Bonardi - P.G. n. 24011 del 23.1.2023, riemesso in seguito a modifica del progetto;

Preso atto che tra le opere di urbanizzazione primaria sono ricomprese:

- OPERE SU AREA IN CESSIONE:

- A. Realizzazione di parte di marciapiede su via Stretta e parte di via Grazzine, di larghezza pari a 2,20 metri che affiancherà i parcheggi privati e avrà la finalità di dare continuità ai percorsi pedonali in lato sud della strada;
- B. Realizzazione di parte di aiuola su angolo via Stretta via delle Grazzine, che affiancherà i parcheggi privati;

- OPERE SU AREA PUBBLICA:

- C. Realizzazione della restante parte di marciapiede su via Stretta e parte di via delle Grazzine, di larghezza pari a 2,20 metri che affiancherà i parcheggi privati e avrà la finalità di dare continuità ai percorsi pedonali in lato est della via;
- D. Rifacimento del manto stradale e realizzazione di attraversamento pedonale rialzato su via Stretta e su

via delle Grazzine, in corrispondenza dell'ingresso del nuovo edificio realizzato, e in collegamento con lato nord della strada;

E. Realizzazione della restante parte di aiuola angolo via Stretta via delle Grazzine, che affiancherà i parcheggi privati;

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

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra riportate per un costo complessivo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 35.375,66 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 41.421,78 oneri della sicurezza inclusi e pari a € 1.114,32), come da progetto definitivo/esecutivo agli atti, così come individuate negli elaborati grafici TAV.O.U.08 - Regime delle Aree - TAV.O.U.09 - Regime delle opere - parti integranti del presente provvedimento; Il valore delle opere di urbanizzazione non è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi;
- la realizzazione delle opere contemporaneamente a quella degli interventi edilizi, le quali dovranno essere concluse prima dei medesimi e comunque entro due anni dalla stipula dell'atto;
- la consegna del CRE/collaudò delle opere di urbanizzazione quale condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata degli edifici privati, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001;
- la corresponsione al Comune, da parte di Opus S.r.l., in un'unica soluzione, della somma corrispondente alle opere non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti, qualora entro due anni dalla data di sottoscrizione dell'atto il Comune non avrà data, previa richiesta della proprietà, la disponibilità delle aree pubbliche necessarie alla loro realizzazione;
- la cessione gratuita da parte di Opus S.r.l. al Comune delle aree (NTC Fg. 44 Mapp. 45, Sub. 501 parte) della superficie complessiva di mq 76,32, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente paragrafo "Opere su area in cessione", così come individuate con apposito colore azzurro sull'allegato elaborato grafico "TAV. O.U.08 - Regime delle aree", parte integrante del presente provvedimento;
- ai sensi dell'art. 7, la corresponsione da parte di Opus S.r.l., contestualmente alla stipula dell'atto, della somma di € 414,22, pari all'1% del valore di tutte le opere di urbanizzazione, 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 Proprietà, prima della stipula dell'atto, di una garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa sino all'importo di € 49.706,14, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

Viste le richiamate tavole allegate allo schema di atto bilaterale d'obbligo "TAVOLA O.U. 09 - Regime delle opere" e "TAVOLA O.U. 08 Regime delle aree", che fanno parte integrante del presente provvedimento;

Riscontrato che la società Opus S.r.l. ha sottoscritto per accettazione il nuovo schema di atto d'obbligo, con nota P.G. n. 39691 del 2.2.2023;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T. in data 25.1.2023 e dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica in data 1.2.2023, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., il nuovo schema di atto bilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente agli elaborati grafici "TAVOLA O.U.08 - Regime delle opere" e TAVOLA O.U.09 - Regime delle aree" relativo al permesso di costruire convenzionato per demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale del complesso ex "Regalini Costruzioni" ubicati a Brescia in via Stretta 26 e via Grazzine 39, di proprietà della società Opus s.r.l, il quale sostituisce integralmente lo schema d'atto bilaterale d'obbligo precedentemente approvato con deliberazione n. 571 del 7.12.2022;

Preso atto altresì del progetto definitivo-esecutivo come modificato relativo alle opere di urbanizzazione consegnato dalla società Opus S.r.l., munito di atto di verifica P.G. n. 24011 del 23.1.2023, agli atti, costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA/URBANISTICA
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAVOLA O.U. 01 - ESTRATTI DI MAPPA
- TAVOLA O.U. 04 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- TAVOLA O.U. 05 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- TAVOLA O.U. 06 - PLANIMETRIA DI PROGETTO
- TAVOLA O.U. 07 - PLANIMETRIA CONFRONTO
- TAVOLA O.U. 08 - REGIME DELLE AREE
- TAVOLA O.U. 09 - REGIME DELLE OPERE
- Piano di Sicurezza e Coordinamento comprensivo di allegati (schede, layout e fascicolo dell'opera);
- Verbale di verifica del progetto.

Ritenuto pertanto di riapprovare il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sopra riportate

così come modificato e per un costo aggiornato, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 35.375,66 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 41.421,78 oneri della sicurezza inclusi e pari a € 1.114,32), in sostituzione del precedente progetto definitivo esecutivo approvato con deliberazione di G.C. n. 571 del 7.12.2022;

Dato atto che l'approvazione del progetto ha i medesimi effetti del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni;

Precisato:

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

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 10.2.2023 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 13.2.2023 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, e ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., il nuovo schema di atto bilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, unitamente agli elaborati grafici "TAVOLA O.U.08 - Regime delle opere" e TAVOLA O.U.09 - Regime delle aree", relativo al permesso di costruire convenzionato per demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale del complesso ex "Regalini Costruzioni" ubicati a Brescia in via Stretta 26 e via Grazzine n. 39, di proprietà della società Opus s.r.l., che sostituisce quello approvato con deliberazione di G.C. n. 571 del 7.12.2022;

- b) di approvare altresì, per i motivi di cui in premessa, il progetto definitivo - esecutivo come modificato delle opere di urbanizzazione primaria - di cui a P.G. n. 24011 del 23.1.2023 successivamente integrato con P.G. n. 26294 del 24.1.2023 - agli atti e costituito dai seguenti elaborati, in sostituzione di quello approvato con deliberazione di G.C. n. 571 del 7.12.2022:

Elaborati costituenti il progetto esecutivo

- RELAZIONE TECNICA/URBANISTICA
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
 - TAVOLA O.U. 01 - ESTRATTI DI MAPPA
 - TAVOLA O.U. 04 - RILIEVO FOTOGRAFICO
 - TAVOLA O.U. 05 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO
 - TAVOLA O.U. 06 - PLANIMETRIA DI PROGETTO
 - TAVOLA O.U. 07 - PLANIMETRIA CONFRONTO
 - TAVOLA O.U. 08 - REGIME DELLE AREE
 - TAVOLA O.U. 09 - REGIME DELLE OPERE
 - Piano di Sicurezza e Coordinamento comprensivo di allegati (schede, layout e fascicolo dell'opera);
 - Verbale di verifica del progetto.
- c) di dare atto che l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii;
- d) di prendere atto che l'esatto importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto definitivo-esecutivo, inclusi oneri per la sicurezza, è pari a € 35.375,66 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 41.421,78, oneri della sicurezza inclusi);
- e) di dare atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria non è ammesso allo scomputo degli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi;
- f) 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. 47/2016, anche sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione trasparente;
- g) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- h) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.