



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 155

Data 30/03/2023

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. PRESA D'ATTO DELLA MODIFICA PLANIVOLUMETRICA DEL PAV-16 (EX PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO COMPARTO MILANO) E INDIRIZZI PER RIATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RECUPERO URBANO DEL COMPARTO EX ART. 93 L.R. 12/2005

L'anno 2023, addì trenta del mese di Marzo alle ore 14:05 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	--
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	--
CAPRA FABIO	Assessore	--
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 Vice Sindaco Laura Castelletti

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 14.9.2001 e successiva deliberazione n. 94 del 17.5.2002 è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Particolareggiato "Comparto Milano";
- che all'interno del Piano è individuata un'area denominata "Comparto 1";
- che a seguito di convenzione urbanistica atto Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002 (Rep. n. 74359 e Racc. n. 19603), stipulata con il Comune di Brescia, modificata e integrata con successivi atti e provvedimenti, Basileus S.p.A., in qualità di compartista principale del Piano Particolareggiato, assunse integralmente l'obbligo di realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nella convenzione stessa specificate;
- che in forza di atto di compravendita in data 30.9.2003 (Rep. n. 77704 - Racc. n. 20743) notaio Barzellotti, la società Immobiliare Porto S.r.l. ha acquisito la piena proprietà degli immobili ricompresi nel Comparto Milano;
- che in forza di atto di fusione in data 3.11.2004 n. 3103/268 a rogito notaio Barzellotti, la società Borgo Centrale S.p.A. incorporava la società Immobiliare Porto S.r.l., divenendo piena proprietaria degli immobili;
- che la società Regolo S.r.l., in forza di contratto di permuta di bene presente con bene futuro del 19.12.2005 a rogito del notaio Enrico Lera (Rep. n. 30077 - Racc. n. 5949), ha acquisito da Borgo Centrale S.p.A. la proprietà e piena disponibilità delle aree di seguito catastalmente individuate: NCT Fg. 114, Mapp. 246, 247 e 250 e corrispondenti agli edifici nn. 8, 9 e 10 del Piano Particolareggiato "Comparto Milano";
- che tale atto ha altresì previsto lo sviluppo delle citate aree mediante edificazione di alcuni edifici e che la proprietà di tali edifici sarà ceduta da Regolo S.p.A, per una quota in permuta di 350/1000, alla stessa Borgo Centrale S.p.A;
- che con successive scritture private, tra cui da ultima quella del 28.2.2022, Borgo Centrale S.p.A. e Regolo S.r.l., a fronte delle difficoltà del comparto edilizio, hanno dapprima pattuito una proroga del termine finale in favore di Regolo per la consegna degli edifici a Borgo Centrale S.p.A. (entro il 31.12.2023), quindi la possibilità per Regolo S.r.l. di vendere a terzi le aree su cui sono da edificare gli edifici nn. 8-9-10, e, in alternativa, l'impegno di Borgo Centrale S.p.A, entro il 31.12.2023 ad acquisire la proprietà dei lotti invenduti e a sostenerne integralmente ogni costo/onere relativo allo sviluppo dei medesimi;

- che la convenzione del Piano Particolareggiato "Comparto Milano" di cui all'atto Notaio Bruno Barzellotti del 26.6.2002 (Rep. n. 74359 e Racc. n. 19603) è scaduta nell'anno 2022, ma non dichiarata decaduta dall'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 93, comma 1-ter, lett. b, L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., che testualmente recita: *"Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:[...] b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;*
- che il sopra richiamato articolo consente, su preventiva istanza di parte, la riattivazione del procedimento già disciplinato dalla Convenzione quindi non necessitante di apposita variante, per completare i lotti e le relative opere di urbanizzazione ancora mancanti, con tempi e modalità da convenirsi con l'Amministrazione e con successivi atti, previo atto ricognitivo dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione stesse;
- che i contenuti urbanistici regolati nel Piano Particolareggiato "Comparto Milano", comprensivi degli aspetti planivolumetrici, sono recepiti nel PAV-16, disciplinato dall'art. 83 lett. a) delle NTA del vigente P.G.T., approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii., che ne ha cristallizzato l'efficacia;
- che l'art. 83 lett. a), terzo periodo, dispone: *"le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo; sono consentite modeste variazioni:*
 - *dei rapporti tra le stesse che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo;*
 - *nella localizzazione dello standard, previa modifica alla Convenzione Urbanistica";*
- che, secondo quanto previsto ai sensi dell'art. 14 c. 12 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. e in forza del già richiamato art. 83 delle NTA, la società Borgo Centrale S.p.A., in qualità di promissaria acquirente delle suddette aree ed in forza di autorizzazione ottenuta dalla società Regolo s.r.l.

di cui all'atto Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756 , con note P.G. n. 383151 del 7.12.2022, P.G. n. 20007 del 18.1.2023 e, da ultimo, P.G. n. 81144 del 9.3.2023, ha presentato istanza di modifica planivolumetrica per la diversa conformazione delle aree asservite ad uso pubblico dell'ex. Piano Particolareggiato;

- che condizione necessaria perché si addivenga all'atto ricognitivo richiesto dall' art. 93 co. 1 ter L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. è l'accoglimento dei contenuti modificativi dell'assetto planivolumetrico proposto dell'istante da parte dell'organo competente;
- che le predette modifiche planivolumetriche sono finalizzate alla riattivazione del procedimento di recupero urbano di un Comparto dismesso da molti anni e finora rimasto prevalentemente inattuato, quindi privo delle necessarie opere urbanizzative correlate;
- che la convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756, poneva a carico della Basileus S.p.A. la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria anche relativamente ai blocchi edilizi denominati con i numeri 8, 9, 10 del PAV-16;

Preso atto della disponibilità da parte della società promissaria acquirente Borgo Centrale S.p.A., solo in esito alla presa d'atto della nuova distribuzione planivolumetrica, ad attivare il procedimento ex. Art. 93 c. 1-ter L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. che prevede sia garantito l'interesse pubblico volto alla concreta realizzabilità delle opere di urbanizzazione sottese e tutt'ora mancanti, attraverso idoneo atto ricognitivo dello stato di attuazione delle stesse;

Ritenuto che, solo in esito all'atto ricognitivo che precede, a cura e spese del proponente, eseguito alla luce del nuovo assetto planivolumetrico in argomento, ricorreranno i presupposti per completare i lotti e le relative opere di urbanizzazione complementari, con tempi e modalità da convenirsi con l'Amministrazione con successivi atti;

Rilevato che la modifica progettuale, attraverso la previsione di lotti, singolarmente di minor impatto volumetrico e realizzabili per fasi temporali consequenziali secondo un cronoprogramma da determinare con l'Amministrazione, ha la finalità di definire una morfologia urbana più adeguata e idonea a soddisfare l'interesse pubblico alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione sottese;

Precisato, infatti, che la proposta di modifica planivolumetrica, a parità di SLP e di destinazione d'uso, consiste nella realizzazione di:

- due edifici in luogo dell'edificio n. 8;
- quattro edifici in luogo dell'edificio n. 9;
- tre edifici in luogo dell'edificio n. 10;

come individuati nell'elaborato grafico Tavola A.1 "Planimetria come da Convenzione Urbanistica del 26.6.2002", parte integrante del presente provvedimento;

Rilevato, altresì, che le modifiche planivolumetriche del PAV n. 16 ai sensi del combinato disposto dell'art.14, c.12 L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e dell'art.83 delle NTA del vigente P.G.T., non necessitano di approvazione preventiva di variante, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;

Ribadito pertanto che la proposta di modifica planivolumetrica è *conditio sine qua non* per il completamento delle opere di urbanizzazione afferenti ai blocchi edilizi dell'originario Piano Particolareggiato (numeri 8,9,10 del Pav-16);

Precisato che sarà necessaria una contestuale revisione degli impegni in capo anche alla società Basileus S.p.A. le cui opere di urbanizzazione sono ad essa attribuite relativamente ai lotti in argomento, in forza della convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756;

Vista a tal fine la nota P.G. n. 104299 del 28.3.2023 con la quale Basileus S.p.A. ha espresso il proprio assenso alla modifica planivolumetrica di cui al presente provvedimento e alla conseguente modifica degli obblighi urbanizzativi convenzionali a proprio carico;

Vista la nota P.G. n. 383151 del 7.12.2022 e successive integrazioni con note P.G. n. 20007 del 18.1.2023 e, da ultimo, P.G. n.81144 del 9.3.2023, relative alla proposta di variante Planivolumetrica, la quale si compone dei seguenti elaborati grafici e testuali:

- AUTORIZZAZIONE DI REGOLO S.R.L. A BORGO CENTRALE S.P.A.
- RELAZIONE TECNICA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- FOTOINSERIMENTO
- TAV. A0: ESTRATTI MAPPA E AEROFOTOGRAMMETRICI
- TAV. A1: PLANIMETRIA COME DA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 26.6.2002
- TAV. A2: PLANIMETRIA DI PROGETTO, SEZIONE, PROSPETTO, SIMULAZIONE
- REGIME DELLE AREE

tutti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Dato atto che la disciplina degli interventi di urbanizzazione, nonché l'identificazione delle aree da asservire, sarà regolata con successivo convenzionamento, quale condizione per il rilascio dei relativi permessi di costruire;

Ritenuto pertanto, per effetto della presa d'atto del nuovo planivolumetrico allegato alla presente, dare indirizzo al Settore Pianificazione urbanistica di avviare, la procedura finalizzata alla modifica della convenzione urbanistica del PAV-16 ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 delle NTA del vigente P.G.T. , con la quale si definiscano in via principale le modalità e i tempi di completamento delle opere di urbanizzazione soggette ad apposito atto ricognitivo sancito dall'art. 93 della L.R. n. 12/05 e ss.mm.ii, nonché i lotti, gli stralci funzionali e i parametri urbanistico-edilizi per il completamento degli interventi di trasformazione urbana del contesto, restato inattuato;

Vista la relazione istruttoria firmata digitalmente dal Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T. in data 8.3.2023 e dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica in data 13.3.2023, agli atti;

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

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 27.3.2023 dal responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica;

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 prendere atto della modifica planivolumetrica del PAV n. 16, allegata alla presente, conforme ai contenuti dell'art. 83 lett. a) terzo periodo delle NTA del vigente P.G.T e dell'art. 14 c. 12 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- b) di dare atto che la proposta di modifica planivolumetrica costituisce *conditio sine qua non* per il completamento delle

opere di urbanizzazione dei blocchi edilizi dell'originario Piano Particolareggiato (numeri 8,9,10 del Pav-16);

- c) di dare atto che i contenuti urbanistici di cui alla modifica planivolumetrica costituisce presupposto necessario e indispensabile finalizzato al successivo atto ricognitivo richiesto dall'art. 93 c. 1-ter L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., in quanto agevolano la riattivazione del procedimento di recupero urbano del Comparto, dismesso da molti anni e finora rimasto prevalentemente inattuato, con significative ripercussioni sulla sicurezza e l'ordine pubblico, oltre che potenziale fonte di degrado urbano;
- d) di dare atto che la modifica planivolumetrica sopracitata si compone dei seguenti elaborati grafici e testuali:
- AUTORIZZAZIONE DI REGOLO S.R.L. A BORGO CENTRALE S.P.A.
 - RELAZIONE TECNICA
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - FOTOINSERIMENTO
 - TAV. A0: ESTRATTI MAPPA E AEROFOTOGRAMMETRICI
 - TAV. A1: PLANIMETRIA COME DA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 26.6.2002
 - TAV. A2: PLANIMETRIA DI PROGETTO, SEZIONE, PROSPETTO, SIMULAZIONE
 - REGIME DELLE AREE

tutti allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- e) di dare mandato al Settore Pianificazione urbanistica di riavviare, con successivi atti, la procedura disciplinata dall' 93, comma 1-ter, L.R. n. 12/2005 e ss.mm. ii., a cura e spese del proponente;
- f) di precisare che sarà necessaria una contestuale revisione degli impegni in capo anche alla società Basileus S.p.A., correlati alle opere di urbanizzazione secondaria, in forza della convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756 e che la stessa società ha espresso a tal fine il proprio assenso con nota P.G. n. 104299 del 28.3.2023;
- g) di stabilire che il presente provvedimento e i suoi allegati 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;
- h) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- i) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.