



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 265

Data 10/05/2023

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO BILATERALE RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE CON L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. 12/2005" SITO IN VIA STRETTA N. 28 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ NEW AGE PROPERTIES S.R.L. E APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno 2023, addì dieci del mese di Maggio alle ore 15:35 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

PRESENTE

CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
CAPRA FABIO	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore anziano	Si
MANZONI FEDERICO	Assessore	--
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
SCAGLIA DILETTA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Vice Sindaco Laura Castelletti f.f. del Sindaco

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la società New Age Properties s.r.l. ha la proprietà dell'immobile e delle aree situate nel Comune di Brescia in Via Stretta n. 28, con la seguente identificazione catastale:
 - NTC FG. 44, Mappali 32 e 33, per una SLP pari a mq. 2.310,05;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 81 delle N.T.A. classifica l'area su cui insiste il fabbricato come R06b Tessuto a prevalente destinazione residenziale;
- che, a seguito di perizia asseverata giurata a firma dell'arch. Roberto Muschio P.G. n. 346038 dell' 8.11.2022 e deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 28.11.2022, il complesso immobiliare di proprietà della società New Age Properties s.r.l., è stato incluso tra quelli che causano criticità ai sensi dell'art.40-bis della L.R.n.12/2005 e ss.mm.ii. e ne è stata attestata la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero;
- che la società New Age Properties s.r.l ha depositato presso i competenti Uffici del Comune di Brescia, con nota P.G. n. 61243 del 25.2.2022 PE632/2022, un'istanza volta a ottenere l'approvazione di Permesso di Costruire per intervento ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale usufruendo ai sensi del comma 5 e del comma 6 dell'art. 40-bis di un incremento della SLP dell'area di sua proprietà;
- che ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 4.7.2022 la percentuale massima di incremento della SLP è stata stabilita al 10% ai sensi del comma 5 e che ai sensi del comma 6 dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005 è riconosciuto un ulteriore incremento della SLP esistente del 5% a seguito della diminuzione dell'impronta al suolo dell'edificio di progetto di almeno il 10%,
- che conseguentemente vi è un incremento complessivo della capacità edificatoria pari al 15% per una SLP di progetto aumentata a 2.656,56 mq.;
- che ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 4.7.2022 l'intervento dovrà reperire o monetizzare gli standard urbanistici per la parte eccedente le previsioni di P.G.T. e oggetto di incremento ai sensi dell'art. 40-bis;
- che ai sensi dell'art. 30 delle NTA il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di atto di impegno che disciplini la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante in virtù della SLP esistente;
- che, a seguito di richiesta del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, Attività Produttive e Attività commerciali in

data 7.2.2023 con nota P.G. n. 45187, il Settore Pianificazione Urbanistica ha emesso parere condizionato al rilascio del permesso di costruire convenzionato, alla verifica della riduzione del 10% dell'impronta al suolo dell'edificio di progetto, alla sottoscrizione di atto di impegno bilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e alla cessione/monetizzazione delle aree da reperirsi a titolo di standard;

Dato atto che la società New Age Properties s.r.l. ha depositato presso i competenti Uffici del Comune di Brescia, con nota P.G. n. 106116 del 29.3.2023, successivamente integrata con note P.G. n. 113628 del 4.4.2023, P.G. n. 132822 del 21.4.2023 e P.G. n. 134486 del 24.4.2023 il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE 632/2022 per intervento di realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale in via Stretta 28 di proprietà della stessa società New Age Properties s.r.l.;

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'area oggetto di intervento non interessa altre aree private e non necessita di alcuna azione di esproprio;
- che il progetto è stato sottoposto alla Conferenza intersettoriale interna al Comune di Brescia, svoltasi in data 6.4.2023 terminata con esito positivo;
- 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 dell'Arch. Mario Colombi - P.G. n. 132822 del 21.4.2023;

Preso atto che il menzionato progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria su area in cessione:

- A. Realizzazione di marciapiede verde di arredo ed illuminazione su via Stretta e via delle Grazzine;
- B. Rifacimento di 10 (dieci) parcheggi su via delle Grazzine;

Visto altresì lo 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 € 51.339,69 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 59.256,28 oneri della sicurezza inclusi e pari a € 3.000,00 e preventivo A2A pari a € 3.479,00), come da progetto definitivo/esecutivo agli atti, così come individuate con apposito retino azzurro

sull'elaborato grafico "A3 Regime delle opere", parte integrante 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, e la loro conclusione entro tre anni dalla stipula dell'atto;
- la consegna del CRE/collaudato delle opere di urbanizzazione quale condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata dell'edificio privato, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001;
- la corresponsione al Comune, da parte della società New Age Properties s.r.l., in un'unica soluzione, della somma corrispondente alle opere non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti, qualora entro tre anni dalla data di sottoscrizione dell'atto il Comune non avrà dato, previa richiesta della proprietà, la disponibilità delle aree pubbliche o di porzioni di esse, necessarie alla loro realizzazione;
- la cessione gratuita da parte di New Age Properties s.r.l. al Comune delle aree (NCT Fg.44, Mappale 32 parte e 33 parte) della superficie complessiva di mq 378,82 e del valore stimato, ai soli fini patrimoniali dell'Ente, di € 894,01 (378,82 mq x 2,36€/mq), interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come individuate con apposito retino di color verde sull'elaborato grafico "A3 Regime delle aree", parte integrante del presente provvedimento;
- ai sensi dell'art. 8, la corresponsione da parte della società New Age Properties s.r.l., contestualmente alla stipula dell'atto, della somma di € 592,56, pari all'1% del valore lordo 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 di una garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa sino all'importo di € 71.107,53, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la monetizzazione delle aree standard non reperite, ai sensi dell'art. 61 delle NTA del PGT, corrispondenti a mq. 275,67 e per un valore pari ad € 38.593,80, da corrispondere in sede di stipula dello schema di atto bilaterale d'obbligo;

Visti i richiamati elaborati grafici allegati allo schema di atto bilaterale d'obbligo "A3 Regime delle opere" e "A3 Regime delle aree", che fanno parte integrante del presente provvedimento;

Riscontrato che la società New Age Properties s.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di atto d'obbligo, con nota P.G. n. 143698 del 3.5.2023;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica firmata digitalmente in data 9.5.2023 dal tecnico istruttore, dal Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T e dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica, agli atti, dalla quale si evince anche il valore delle aree di monetizzazione così come quantificate;

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., lo schema di atto bilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente agli elaborati grafici "A3 Regime delle opere" e "A3 Regime delle aree", relativo alle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE 632/2022 per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale ai sensi dell'art. 40-bis della L. R. 12/2005 di proprietà della società New Age Properties s.r.l.;

Preso atto altresì del progetto definitivo-esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione consegnato dalla società New Age Properties s.r.l, agli atti, costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA/URBANISTICA
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAVOLA O.U. 01 - PLANIMETRI GENERALE
- TAVOLA O.U. 02 - PIANO QUOTATO
- TAVOLA O.U. 03 - REGIME DELLE AREE
- TAVOLA O.U. 04 - REGIME DELLE OPERE
- TAVOLA O.U. 05 - COMPARATIVA
- TAVOLA O.U. 06 - QUOTE STRADALI
- TAVOLA O.U. 07 - PROGETTO CON CONTESTO
- TAVOLA O.U. 08 - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- A3 REGIME DELLE AREE
- A3 REGIME DELLE OPERE
- PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO COMPRENSIVO DEGLI ALLEGATI
- VERBALE DI VERIFICA URBANIZZAZIONI

Ritenuto pertanto di approvare il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sopra riportate per un costo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 51.339,69 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 59.256,28 oneri della sicurezza inclusi e pari a € 3.000,00 e preventivo A2A pari a € 3.479,00);

Dato atto che l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo ha i medesimi effetti del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) del DPR 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 in data 9.5.2023 rispettivamente dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e 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., lo schema di atto bilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente agli elaborati grafici "A3 Regime delle opere" e "A3 Regime delle aree", relativo alle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE 632/2022 per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale ai sensi dell'art. 40-bis della L. R. 12/2005 di proprietà della società New Age Properties s.r.l.
- b) di approvare altresì, per i motivi di cui in premessa, il progetto definitivo - esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla nota P.G. n. 106116 del 29.3.2023 e successive integrazioni P.G. n. 113628 del 4.4.2023, P.G. n. 132822 del 21.4.2023 e P.G. n. 134486 del 24.4.2023 agli atti e costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA/URBANISTICA
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAVOLA O.U. 01 - PLANIMETRI GENERALE
- TAVOLA O.U. 02 - PIANO QUOTATO
- TAVOLA O.U. 03 - REGIME DELLE AREE
- TAVOLA O.U. 04 - REGIME DELLE OPERE
- TAVOLA O.U. 05 - COMPARATIVA

- TAVOLA O.U. 06 - QUOTE STRADALI
- TAVOLA O.U. 07 - PROGETTO CON CONTESTO
- TAVOLA O.U. 08 - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- A3 REGIME DELLE AREE
- A3 REGIME DELLE OPERE
- PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO COMPRENSIVO DEGLI ALLEGATI
- VERBALE DI VERIFICA URBANIZZAZIONI

- 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, comma 1, lett. c) del DPR 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 € 51.339,69 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 59.256,28, oneri della sicurezza e preventivo A2A 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.