



**COMUNE DI BRESCIA**

**CONSIGLIO COMUNALE**

Delib. n. 41

Data 28/04/2023

OGGETTO: ACCORDO DI PROGRAMMA TRA IL COMUNE DI BRESCIA E L'A.S.S.T. DEGLI SPEDALI CIVILI DI BRESCIA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DELLA COMUNITÀ IN VIA DON VENDER. RATIFICA AI SENSI DELL'ART. 34, COMMA 5, D.LGS. N. 267/2000 E SS.MM.II..

Adunanza del 28/04/2023

Seduta pubblica di Prima convocazione.

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

		GIORI CAPPELLUTI DAVIDE	Si
ALBINI DONATELLA	Si	GORRUSO GIUSEPPE	Si
BENZONI FABRIZIO	--	GUINDANI DIONIGI	Si
BIASUTTI MIRCO	Si	MAGGI MICHELE	Si
BORDONALI SIMONA	--	MARGAROLI MATTIA	Si
BRAGHINI ANNA	Si	NARDO BEATRICE	Si
CALOVINI GIANGIACOMO	--	NATALI GIANPAOLO	--
CAMMARATA ROBERTO	Si	OMODEI ROBERTO	Si
CURCIO ANDREA	Si	PAPARAZZO ANGELAMARIA	Si
FANTONI MICHELA	Si	PARENZA LAURA	Si
FERRARI LUCIA	Si	PATITUCCI FRANCESCO	Si
FONTANA PAOLO	--	POZZI MARCO	Si
FORESTI GIOVANNA	Si	ROVETTA MONICA	Si
GAGLIA TOMMASO	Si	TACCONI MASSIMO	--
GALPERTI GUIDO	--	UNGARI GIUSEPPE	Si
GASTALDI MELANIA	Si	VILARDI PAOLA	Si
GHIDINI GUIDO	Si		

Sono presenti anche gli Assessori:

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

Presiede il Consigliere Roberto Cammarata

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

Delib. n. 41 - 28/04/2023

OGGETTO: ACCORDO DI PROGRAMMA TRA IL COMUNE DI BRESCIA E L'A.S.S.T. DEGLI SPEDALI CIVILI DI BRESCIA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DELLA COMUNITÀ IN VIA DON VENDER. RATIFICA AI SENSI DELL'ART. 34, COMMA 5, D.LGS. N. 267/2000 E SS.MM.II..

### Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che nell'ambito del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), la Componente 1 della Missione 6 ad oggetto "*Reti di prossimità, strutture intermedie e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale*", al fine di rafforzare l'assistenza sanitaria della Rete territoriale, prevede interventi per l'attivazione delle seguenti strutture:
  - Case di Comunità che costituiscono punto di riferimento continuativo per la popolazione e permettono di garantire la presa in carico della comunità;
  - Ospedali di Comunità, strutture di ricovero di cure intermedie, che si collocano tra il ricovero ospedaliero tipicamente destinato al paziente acuto e le cure territoriali. Gli Ospedali di Comunità sono finalizzati a ricoveri brevi destinati a pazienti che necessitano di interventi sanitari a bassa intensità clinica, di livello intermedio tra la rete territoriale e l'ospedale;
  - Centrali Operative Territoriali, modello organizzativo innovativo che svolge una funzione di coordinamento della presa in carico della persona e raccordo tra servizi e professionisti coinvolti nei diversi setting assistenziali: attività territoriali, sanitarie e sociosanitarie, ospedaliere e dialoga con la rete dell'emergenza-urgenza;
- che tali interventi sono intesi a rafforzare le prestazioni erogate sul territorio grazie al potenziamento e alla creazione di strutture e presidi territoriali, il rafforzamento dell'assistenza domiciliare, lo sviluppo della telemedicina e una più efficace integrazione con tutti i servizi sociosanitari;
- che l'Investimento 1.1 della predetta Componente 1, ad oggetto "*Case della Comunità e presa in carico della persona*" prevede,

la realizzazione di Case di Comunità quali strutture fisiche deputate al potenziamento e alla riorganizzazione dei servizi offerti sul territorio migliorandone la qualità;

- che Regione Lombardia si è posta come obiettivo la distribuzione capillare delle Case di Comunità sul territorio lombardo;
- che l'art. 36, comma 4, della L.R. n. 22 del 14.12.2021, prevede che *"Il quaranta per cento degli ospedali di comunità e delle case di comunità, previsti dal PNRR, deve essere realizzato entro il 2022, il successivo trenta per cento entro il 2023 e il restante trenta per cento entro il 2024, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale. Il rispetto della tempistica di cui al primo periodo costituisce obiettivo prioritario del SSL"*;
- che la Giunta Regionale, con deliberazione n. XI/6080 del 7.3.2022 ha, tra l'altro, approvato le localizzazioni sul territorio regionale delle richiamate Case di Comunità;
- che nell'ambito del Comune di Brescia è stata prevista la realizzazione a carico dell'ASST degli Spedali Civili di Brescia di n. 4 Case di Comunità, di cui una a servizio della zona ovest in Via Don Giacomo Vender;

Preso atto che a tal fine è stata avviata tra il Comune di Brescia e l'ASST degli Spedali Civili di Brescia una fattiva collaborazione finalizzata alla realizzazione della già menzionata struttura sociosanitaria;

Dato atto:

- che con deliberazione n. 99 del 9.3.2023 la Giunta Comunale ha disposto, tra l'altro, di mettere a disposizione dell'ASST degli Spedali Civili di Brescia la porzione di area di mq. 1.700, sita in Via Don Giacomo Vender e identificata catastalmente al foglio 40, mappali 84 - 410 - 105 sez. NCT, divenuta di proprietà comunale per effetto di atto di cessione di aree a rogito del notaio Luigi Zampaglione del 15.3.2023 Rep. n. 115.438 e Racc. n. 43.230;
- che, ulteriormente, il Comune di Brescia e l'ASST Spedali Civili di Brescia hanno inteso pervenire, attraverso la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma, alla puntuale definizione e formalizzazione dei reciproci impegni;

Visto l'Accordo di Programma tra il Comune di Brescia e l'ASST degli Spedali Civili di Brescia per la realizzazione di una Casa di Comunità in Via Don Vender, unitamente ai suoi allegati, tutti da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Precisato che tale Accordo:

- determina variante urbanistica dell'area sopra indicata che, da "Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico V - Spazi aperti" (Art. 55 NTA) e "R - Tessuto a prevalente

destinazione residenziale" (Art. 81 NTA), viene ora classificata nel Piano dei Servizi come "Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico 0 - Servizi sanitari" (Art. 55 NTA), con attribuzione di indice di utilizzazione fondiaria pari a 1 mq/mq;

- prevede che l'area sia concessa all'ASST degli Spedali Civili di Brescia in diritto di superficie a titolo gratuito - in considerazione del rilevante interesse pubblico connesso alla realizzazione della struttura di cui trattasi - della durata di sessant'anni, mediante specifico atto di concessione da stipulare tra le Parti, il cui schema costituisce parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- stabilisce l'impegno dell'ASST degli Spedali Civili di Brescia a realizzare la Casa di Comunità nel rispetto dei contenuti del PNRR e della deliberazione della Giunta Regionale n. XI/6080 del 7.3.2022, nonché nel rispetto delle connesse tempistiche e scadenze temporali e degli ulteriori obblighi di cui allo schema contrattuale di concessione del diritto di superficie;

Dato atto:

- che il suddetto Accordo è stato sottoscritto digitalmente dal Direttore Generale dell'ASST e da ultimo, in data 31.3.2023, dal Vicesindaco facente funzioni di Sindaco del Comune di Brescia e acquisito agli atti con P.G. n. 110827;
- che il suddetto Accordo di Programma dà luogo a variante urbanistica per le motivazioni sopra riportate;
- che, pertanto, ai sensi dell'art. 34, comma 5, D.Lgs. 267/2000 *"Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza."*

Valutate le finalità dell'Accordo di Programma, e dei suoi allegati, e ritenuto di condividerle in virtù della importanza di dotare la zona ovest della città di un presidio sociosanitario prossimo al cittadino;

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla ratifica dell'Accordo di Programma, e degli allegati che ne formano parte integrante, al fine di realizzare la Casa di Comunità in Via Don Vender;

Richiamato l'art. 38, comma 5, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., il quale stabilisce che i Consigli Comunali *"durano in carica sino all'elezione dei nuovi, limitandosi, dopo la pubblicazione del decreto di indizione dei comizi elettorali, ad adottare gli atti urgenti e improrogabili"*;

Considerato:

- che la procedura in oggetto presenta peculiari esigenze di speditezza, in quanto relativa ad interventi finanziati dal P.N.R.R.;

- che la ratifica dell'Accordo di Programma rientra nell'ambito degli atti urgenti e improrogabili, stante la possibile perdita della copertura finanziaria dei progetti da parte dell'Unione europea in relazione al P.N.R.R., in caso di mancato rispetto dei termini per la realizzazione della Casa di Comunità, nonché oggetto di decadenza dell'Accordo in questione se non ratificato entro il termine di 30 giorni dalla data di sottoscrizione;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 7.4.2023 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 12.4.2023 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data 26.4.2023 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di ratificare, ai sensi dell'art. 34, comma 5, D.Lgs. 267/2000 e per le motivazioni specificate in premessa, l'Accordo di Programma sottoscritto digitalmente dal Direttore Generale dell'ASST e da ultimo, in data 31.3.2023, dal Vicesindaco facente funzioni di Sindaco del Comune di Brescia e relativi allegati, tutti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- b) di procedere, ai sensi dell'art. 34, comma 4, D.Lgs. 267/2000, alla pubblicazione dell'Accordo di Programma sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia;
- c) di dichiarare il presente provvedimento 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, per un più celere prosieguo degli atti conseguenti.

La discussione è riportata nella seconda parte del verbale al n. 41.

Apertasi la discussione, dopo una presentazione del provvedimento da parte dell'assessore Tiboni, si hanno gli interventi dei consiglieri Ghidini, Albini, Vilardi, Pozzi e la replica finale dell'assessore Tiboni.

Indi il Presidente del Consiglio mette in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di cui sopra, che viene approvata con 24 voti favorevoli. Si dà atto che, pur presente in aula, non ha preso parte alla votazione il consigliere Paparazzo.

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

d e l i b e r a

- a) di ratificare, ai sensi dell'art. 34, comma 5, D.Lgs. 267/2000 e per le motivazioni specificate in premessa, l'Accordo di Programma sottoscritto digitalmente dal Direttore Generale dell'ASST e da ultimo, in data 31.3.2023, dal Vicesindaco facente funzioni di Sindaco del Comune di Brescia e relativi allegati, tutti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- b) di procedere, ai sensi dell'art. 34, comma 4, D.Lgs. 267/2000, alla pubblicazione dell'Accordo di Programma sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia.

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 24 voti favorevoli. Si dà atto che, pur presente in aula, non ha preso parte alla votazione il consigliere Paparazzo.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.

**SCHEMA DI  
ACCORDO DI PROGRAMMA  
TRA  
IL COMUNE DI BRESCIA E L'ASST DEGLI SPEDALI CIVILI DI BRESCIA  
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DELLA COMUNITA' IN VIA DON VENDER**

Premesso:

- che la Componente 1 della Missione 6 “Salute” del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) ad oggetto “Reti di prossimità, strutture intermedie e telemedicina per l’assistenza sanitaria territoriale” prevede interventi intesi a rafforzare le prestazioni erogate sul territorio grazie al potenziamento ed alla creazione di strutture e presidi territoriali, il rafforzamento dell’assistenza domiciliare, lo sviluppo della telemedicina e una più efficace integrazione con tutti i servizi socio-sanitari;
- che, nell’ambito della citata Componente 1, l’Investimento 1.1 ad oggetto “Case della Comunità e presa in carico della persona” prevede appunto la realizzazione di Case della Comunità quali strutture fisiche deputate al potenziamento ed alla riorganizzazione dei servizi offerti sul territorio migliorandone la qualità;
- che è stata avviata tra il Comune di Brescia e l’ASST degli Spedali Civili di Brescia una fattiva collaborazione per la realizzazione, nella zona ovest della città, di una Casa della Comunità;
- che la Giunta Regionale, con deliberazione n. XI/6080 del 7.3.2022, ha tra l’altro approvato le localizzazioni sul territorio regionale delle richiamate Case della Comunità;
- che nell’ambito della città di Brescia è stata prevista la realizzazione a carico dell’ASST degli Spedali Civili di Brescia di n. 4 Case della Comunità, di cui una - appunto a servizio della zona ovest - in Via Don Giacomo Vender;
- che il Comune di Brescia e l’ASST degli Spedali Civili di Brescia intendono congiuntamente perseguire l’obiettivo di detta realizzazione che potrà così garantire al cittadino una più ampia presenza dei servizi sociosanitari di prossimità;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 99 del 9.3.2023, ha disposto, tra l’altro, di mettere a disposizione dell’ASST degli Spedali Civili di Brescia la porzione di area di 1.700 mq., sita in Via Don Giacomo Vender (foglio 40 mapp. 84 – 410 – 105 sez. NCT) e acquisita al patrimonio comunale con atto di cessione di aree a rogito del notaio Luigi Zampaglione del 15.03.2023 (Repertorio N.115.438 - Raccolta N.43.230), ai fini della realizzazione della Casa della Comunità;

- che le Amministrazioni interessate intendono dunque pervenire, attraverso la sottoscrizione di idoneo Accordo di Programma, alla definizione dei reciproci e conseguenti impegni;

tutto ciò premesso, richiamati i contenuti di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 in tema di Accordi di Programma

tra il Comune di Brescia, nella persona del Vicesindaco facente funzioni Laura Castelletti, e l'ASST degli Spedali Civili di Brescia, nella persona del Direttore Generale Dott. Massimo Lombardo, si definisce il presente Accordo di Programma per la realizzazione della Casa della Comunità di Via Don Giacomo Vender come da articolato che segue.

#### **ART. 1**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma.

#### **ART. 2**

Il Comune di Brescia si impegna a mettere a disposizione dell'ASST degli Spedali Civili di Brescia l'area di proprietà di 1.700 mq. sita in Via Don Giacomo Vender ai fini della realizzazione, a cura e spese della stessa ASST, di una Casa della Comunità come da previsione di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. XI/6080 del 7.3.2022.

#### **ART. 3**

L'area in questione risulta catastalmente identificata al foglio 40 mapp. 84 – 410 – 105 sez. NCT. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 punto 5) del D.Lgs. 267/2000, il presente accordo dà luogo alla variante urbanistica dell'area precitata che, da “Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico “V – Spazi aperti” (NTA art. 55) e “R – Tessuto a prevalente destinazione residenziale” (NTA art. 81), viene ora classificata nel Piano dei Servizi come “Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico “O – Servizi sanitari” (NTA art. 55), con attribuzione di indice di utilizzazione fondiaria pari a 1 mq/mq.

#### **ART. 4**

L'area è concessa all'ASST degli Spedali Civili di Brescia in diritto di superficie a titolo gratuito della durata di 60 (sessanta) anni, e ciò mediante specifico atto di concessione da stipulare tra le Parti e il cui schema contrattuale si allega al presente Accordo per formarne parte integrante e sostanziale;

#### **ART. 5**

L'ASST degli Spedali Civili di Brescia si impegna a realizzare la Casa della Comunità nel rispetto dei contenuti del PNRR e della deliberazione n. XI/6080 del 07/03/2022 della Giunta Regionale, nonché nel rispetto delle connesse tempistiche e scadenze temporali e degli ulteriori obblighi di cui allo schema



contrattuale di concessione del diritto di superficie, che forma parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

#### **ART. 6**

Il presente Accordo di Programma ha validità fino all'attivazione della Casa della Comunità. La vigilanza ed il controllo della sua attuazione sono svolti da un collegio, di successiva individuazione, composto da un rappresentante per ciascuno degli Enti sottoscrittori. Agli stessi rappresentanti è concessa la facoltà di attivare le Parti al fine di definire in via bonaria le controversie che dovessero eventualmente insorgere durante la validità dell'Accordo.

#### **ART. 7**

Il presente Accordo, ai sensi dell'art. 34 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Per il Comune di Brescia  
Il Vicesindaco facente funzioni  
Laura Castelletti

Per l'ASST degli Spedali Civili di Brescia  
Il Direttore Generale  
Massimo Lombardo

**OGGETTO: SCHEMA DI ATTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DELLA COMUNITA'.**

L'anno (●), il giorno (●) del mese di (●), presso la sede del Comune di (●), in (●)

**INNANZI**

all'Ufficiale rogante (●)

Sono comparsi i Signori:

(●), nato a (●), il (●), il quale interviene al presente atto in rappresentanza del:

**COMUNE DI BRESCIA** (d'ora in poi anche indicato come "Ente concedente"), con sede in Brescia (BS), Piazza della Loggia n. 1, codice fiscale e partita IVA: 00761890177, ai sensi dell'art. 76 dello Statuto del Comune predetto, adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 maggio 1996 con deliberazione n. 98/14257, ivi rappresentato dal Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica del Comune medesimo, Arch. Alessandro Abeni (●), nato a (●), il (●), in forza di incarico conferito dal Sindaco di Brescia con provvedimento in data 23 maggio 2019 P.G. n. 114940 e successivo in data 18 dicembre 2020.

**Azienda Socio Sanitaria Territoriale degli Spedali Civili di Brescia**

(altrimenti definita “Concessionaria”), con sede in Brescia, Piazzale Spedali Civili n. 1, codice fiscale e partita IVA: 03775110988, in personale del Direttore Generale, legale rappresentante pro tempore, Dott. Massimo Lombardo, munito degli occorrenti poteri, domiciliato per la carica presso la sede dell’ASST;

Le Parti sopra individuate

**PREMESSO QUANTO SEGUE:**

L’Azienda Socio Sanitaria Territoriale degli Spedali Civili di Brescia è impegnata, nell’ambito delle proprie competenze istituzionali, a riorganizzare la rete di medicina territoriale e specificamente, per quanto d’interesse ai fini del presente atto, a dar corso all’attivazione e alla gestione di “case ed ospedali di comunità” secondo le disposizioni di cui al D.L. n. 59/2021, convertito in legge n. 101/2021 (attuativo del piano nazionale per gli investimenti complementari al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) nonché della L.R. n. 22/2021 e disposizioni regionali conseguenti (tra cui DGR XI/5195 del 6/09/2021, DGR XI/5373 dell’11/10/2021, DGR XI/6080 del 7/03/2022).

Nei citati atti regionali figura l’area sita nel territorio comunale di Brescia in via Don Giacomo Vender snc, di proprietà del Comune di Brescia catastalmente identificata al foglio 40 mappali 84, 105 e 410 in forza di atto di cessione di aree a rogito del notaio Luigi Zampaglione, stipulato in

data 15.03.2023 (Repertorio N.115.438 - Raccolta N.43.230), registrato in Brescia il 21.3.2023 al n. 12353 Serie 1T e trascritto in Brescia il 21.3.2023 al n. 12145 R.G. e al n. 8284 R.P.; con deliberazione G.C. n. 99 del 9.3.2023 il Comune di Brescia ne aveva anticipatamente autorizzato la messa a disposizione a favore dell'ASST per la realizzazione di una casa della comunità alle condizioni e nei termini stabiliti dal presente atto.

In data XXX il Sindaco pro tempore del Comune di Brescia ha sottoscritto lo schema del presente atto e dell'Accordo di Programma correlato e così l'ASST (●) con deliberazione n. (●) del (●) autorizzando il direttore generale a procedere alla sua sottoscrizione con effetti impegnativi nei riguardi dell'Ente.

Con deliberazione n. (●) del (●) il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 34 comma 5 del D.Lgs. 267/2000, ha ratificato l'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma, in quanto lo stesso comporta variazione degli strumenti urbanistici, e ha approvato altresì lo schema del presente contratto.

Tanto premesso, le Parti individuate in epigrafe,

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **ARTICOLO 1 – VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO E CONTENUTI DEL**

**DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il Comune di Brescia, come sopra rappresentato, per le finalità descritte in premessa e conformemente agli atti sopra richiamati, costituisce e concede all’Azienda Socio Sanitaria Territoriale degli Spedali Civili di Brescia la quale, come sopra rappresentata, accetta per sé e per i suoi successori e aventi causa, il diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 ss. del codice civile sul terreno sito nel Comune di Brescia in via Don Giacomo Vender snc. Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Brescia come segue: Foglio 40 mappali 84, 105 e 410; Coerenze da nord in senso orario: Foglio 40, mappali 102, 88, 399, 87, 108, 355 e 85. Salvo errori e come in fatto.

Il terreno su cui è costituito diritto di superficie ha una superficie di 1.700 metri quadri, come dedotta dai pertinenti atti catastali, e viene graficamente individuato con campitura in colore rosso nell’estratto della mappa catastale che si allega sotto la lettera “A” al presente atto.

Il diritto di superficie è comprensivo di tutte le facoltà dedotte dagli artt. 952 ss. del codice civile. In particolare, si sostanzia nel diritto della Concessionaria e dei suoi eventuali successori e aventi causa di erigere costruzioni sul terreno sopra identificato e nel rispettivo sottosuolo e di mantenerle in proprietà, con tutte le annesse facoltà di legge, nessuna esclusa, separatamente dalla proprietà del suolo per l’intero periodo di durata del diritto. Si sostanzia, inoltre, nella facoltà di:

(i) modificare, ristrutturare, ampliare, sopraelevare o demolire, anche parzialmente, gli edifici concessi in proprietà superficiaria senza che l'Ente Concedente possa opporre eccezioni, imporre ripristini o pretendere indennizzo nel periodo di durata del diritto di superficie o in conseguenza della sua estinzione, anche anticipata;

(ii) recingere il terreno per un uso esclusivo correlato all'utilizzo delle costruzioni, fatta salva la facoltà di accesso agli edifici ed impianti che non formano oggetto di proprietà superficiaria.

Il diritto di superficie è concesso e accettato secondo le modalità, con le garanzie e secondo i patti in appresso indicati.

### **ARTICOLO 3 – OBIETTIVI E MODALITA' DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie è finalizzato alla realizzazione di una casa della comunità. Il terreno che ne forma oggetto viene trasferito ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, ivi comprese dipendenze e pertinenze, nulla escluso né riservato al Comune.

### **ARTICOLO 4 – PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E DICHIARAZIONI DELL'ENTE CONCEDENTE**

Il Comune di Brescia dichiara che il terreno su cui è concesso diritto di superficie è di sua proprietà e non è gravato da pesi, oneri, vincoli, privilegi

anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, non è oggetto di concessione, locazione o comodato d'uso a favore di soggetti terzi.

Il Comune di Brescia dichiara che il terreno su cui è concesso il diritto di superficie:

(i) gli è pervenuto in forza di atto di cessione di aree a rogito del notaio Luigi Zampaglione, stipulato in data 15.03.2023 (Repertorio N.115.438 - Raccolta N.43.230), registrato in Brescia il 21.3.2023 al n. 12353 Serie 1T e trascritto in Brescia il 21.3.2023 al n. 12145 R.G. e al n. 8284 R.P.;

(ii) è assoggettato ad intervento di bonifica che il Comune è impegnato a far realizzare da soggetti terzi, come da progetto operativo di bonifica approvato con determinazione PG n. 59758 del 20.02.2023 e di cui si è preso atto con successiva determinazione dirigenziale n. 522 del 27.2.2023;

(iii) è classificato nel vigente piano comunale di governo del territorio (P.G.T.), precisamente nell'annesso Piano delle Regole, relativamente ai mappali 105 e 410 del foglio 40 come Piani Attuativi vigenti - PAV-516 Via Don Vender (N.T.A. Art. 83.a) e relativamente al mappale 84 del foglio 40 in parte come Piani Attuativi vigenti - PAV-516 Via Don Vender (N.T.A. Art. 83.a) e in parte come zona R06b Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. Art. 81), secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, che si allega in originale sotto la lett. "B" al presente atto;

(iv) è dotato delle prescritte opere di urbanizzazione primaria, che risultano in perfetta efficienza.

Il Comune di Brescia dichiara, altresì, di aver piena ed esatta conoscenza e di accertare che il diritto di superficie concesso in base all'art. 2 verrà esercitato dalla Concessionaria per la realizzazione, l'attivazione e l'esercizio della struttura contemplata in detto articolo, salve le modificazioni consentite dal successivo art. 10.

#### **ARTICOLO 5 – CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

In ragione delle sottese finalità di pubblico interesse, la costituzione del diritto di superficie avviene senza corrispettivo. Per l'effetto sono esclusi in capo alle Parti diritti di riduzione, rimborso o credito di qualunque natura.

#### **ARTICOLO 6 - DURATA E CAUSE DI ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie è concesso per la durata di anni 60 (sessanta) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto. Esso si estingue per decorrenza del predetto termine, per risoluzione contrattuale o rinuncia unilaterale della Concessionaria. Non si estingue in caso di perimento parziale o totale delle costruzioni generato da azione della Concessionaria, intervento di terzi o evento fortuito.

Il diritto di superficie si estingue qualora nel corso del periodo di concessione venisse meno la destinazione a servizi sociosanitari di prossimità offerti al



territorio e alla collettività, senza diritto per la parte concessionaria di indennità alcuna, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 10.

Salva diversa pattuizione delle Parti, in conseguenza dell'estinzione del diritto di superficie gli edifici ed impianti insistenti sul terreno e nel rispettivo sottosuolo vengono acquisiti in proprietà dell'Ente Concedente, proprietario del suolo, senza indennità alcuna alla Concessionaria; rimangono invece di proprietà della Concessionaria tutti i beni mobili, arredi e attrezzature non già di proprietà comunale e non connessi strutturalmente o funzionalmente ad impianti e strutture costruite o preesistenti. Gli oneri del conseguente aggiornamento catastale sono in capo all'Ente Concedente.

A decorrere dal quindicesimo anno successivo alla data di sottoscrizione del presente atto, la Concessionaria può rinunciare unilateralmente e in qualsiasi momento, con effetti estintivi delle obbligazioni statuite nel presente atto, al diritto di superficie, senza il diritto al riconoscimento di indennità alcuna, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 1350, c. 5 del codice civile, da trasmettere mediante raccomandata a/r o posta elettronica certificata all'Ente Concedente con un preavviso di almeno 1 (uno) anno. Gli oneri connessi all'assunzione ed alla trascrizione dell'atto unilaterale di rinuncia sono in capo alla Concessionaria.

#### **ARTICOLO 7 – OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA**

Nel terreno concesso in diritto di superficie l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale degli Spedali Civili di Brescia si obbliga a realizzare e ad esercire una casa della comunità secondo le indicazioni del Piano Nazionale di

Ripresa e Resilienza e della correlata programmazione statale e regionale, dunque ad assumere, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, ogni iniziativa utile allo scopo e a rimuovere eventuali ostacoli di carattere tecnico e amministrativo che dovessero frapporsi all'efficace conseguimento degli obiettivi premessi a fondamento del presente atto.

In particolare, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale degli Spedali Civili di Brescia si obbliga a:

(i) acquisire il terreno concesso in diritto di superficie e gli edifici ed impianti concessi in proprietà superficiaria a seguito della loro consegna, da effettuarsi da parte dell'Ente Concedente nei termini indicati al successivo art. 8;

(ii) provvedere alla sorveglianza, alla gestione ed alla manutenzione dei predetti beni a decorrere dalla data della loro consegna e per l'intera durata del diritto di superficie;

(iii) predisporre, anche a mezzo di soggetto incaricato, il progetto della prevista casa della comunità nell'osservanza della normativa vigente nonché del regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici approvati dall'Amministrazione Comunale;

(iv) acquisire le autorizzazioni, i pareri, i nulla osta nonché i permessi di costruire o gli equipollenti titoli edilizi che risultassero necessari per la realizzazione, l'ampliamento, la manutenzione, la ristrutturazione dell'anzidetta struttura;

(v) procedere all'affidamento, alla consegna, all'esecuzione, alla direzione e al collaudo dei lavori di realizzazione della struttura;

(vi) provvedere all'accatastamento della struttura ed alle variazioni catastali conseguenti a successivi interventi edilizi;

(vii) consentire al Comune di Brescia, o ad altri soggetti incaricati, di eseguire, previa concertazione dei tempi e delle modalità esecutive, la bonifica del suolo di cui al precedente articolo 4;

viii) rimuovere o modificare, anche mediante l'intervento di soggetti terzi e senza oneri per l'Ente Concedente, le opere e gli impianti comunali interferenti che, per concorde avviso delle Parti, possono costituire pregiudizio o impedimento alla realizzazione della prevista casa della comunità;

(ix) garantire la sicurezza, la fruibilità, la rispondenza normativa e il decoro della struttura mediante regolari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché, all'occorrenza, di adeguamento statico e tecnologico;

(x) comunicare all'Ente Concedente eventuali variazioni di utilizzo della struttura con le modalità e nei termini previsti dal successivo art. 10;

(xi) predisporre ed aggiornare il fascicolo del fabbricato ed acquisire le certificazioni inerenti lo stato di efficienza degli edifici ed impianti;

(xii) in conseguenza dell'estinzione del diritto di superficie, consegnare all'Ente Concedente gli edifici ed impianti secondo le modalità previste al precedente art. 6;

(xiii) realizzare o far realizzare da soggetti terzi, senza oneri per l'Ente Concedente le opere di urbanizzazione primaria che risultassero necessarie per il funzionamento della struttura.

## **ARTICOLO 8 – OBBLIGHI DELL'ENTE CONCEDENTE**

Il Comune di Brescia si obbliga ad adottare, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, ogni iniziativa utile a consentire la realizzazione della prevista casa della comunità nel rispetto delle indicazioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e della correlata programmazione statale e regionale nonché il suo regolare esercizio; si obbliga altresì a rimuovere eventuali ostacoli di carattere tecnico e amministrativo che dovessero frapporsi all'efficace conseguimento degli obiettivi premessi a fondamento del presente atto.

In particolare, il Comune di Brescia si obbliga a:

(i) consegnare alla Concessionaria, in data da concordare tra le Parti, e comunque entro il 31.8.2023 il terreno concesso in diritto di superficie libero da persone e cose, ad eccezione dell'unità collabente sullo stesso insistente e la cui demolizione è prevista in capo alla Concessionaria secondo quanto disciplinato al precedente articolo;

(ii) consentire, nelle more della consegna dei beni, alla Concessionaria o ad altro soggetto incaricato di accedere al terreno e ai fabbricati per compiere rilievi, sopralluoghi, sondaggi, carotaggi ed ogni altra indagine funzionale alla progettazione della prevista casa della comunità;

(iii) rilasciare tempestivamente, al ricorrere dei presupposti di carattere tecnico e amministrativo, i pareri e le autorizzazioni di competenza nonché i permessi di costruire o gli altri equipollenti titoli edilizi funzionali alla realizzazione della prevista casa della comunità;

(iv) far realizzare da soggetti terzi, e senza oneri per la Concessionaria, le opere di bonifica dell'area, come già avviate e definite nei richiamati atti di cui al precedente art. 4;

(v) non dar corso, in assenza del preventivo assenso della Concessionaria, all'esecuzione di opere comunali che possano condizionare o compromettere la realizzazione o l'esercizio della casa della comunità;

(vi) nel caso di trasferimento della proprietà del terreno a soggetti terzi, concedere alla Concessionaria il diritto di prelazione secondo la disciplina del successivo art. 9.

**ARTICOLO 9 - DIRITTO DI PRELAZIONE DELLA  
CONCESSIONARIA NEL CASO DI TRASFERIMENTO IN  
PROPRIETA' DEL TERRENO**

Qualora il Comune di Brescia intenda alienare la proprietà del terreno concesso in diritto di superficie, lo Stesso dovrà garantire il diritto di prelazione a favore della Concessionaria. A tal fine dovrà preventivamente inviare alla Concessionaria una comunicazione scritta recante l'indicazione dei termini e delle condizioni di alienazione. Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione, la Concessionaria potrà notificare al Comune la propria irrevocabile manifestazione di interesse all'acquisto; ove ciò non avvenisse, il Comune potrà liberamente procedere all'alienazione della proprietà del terreno stesso con conseguente trasferimento all'acquirente di tutte le obbligazioni ad Esso ascritte nel presente atto.

**ARTICOLO 10 – MODIFICAZIONI DEL RAPPORTO  
CONTRATTUALE**

Le Parti danno atto che il Servizio Sanitario Regionale ha una configurazione dinamica, suscettibile di molteplici aggiornamenti che, indotti da fattori demografici o epidemiologici, da progressi della scienza medica o dall'affermazione di nuovi modelli clinici, possono riverberarsi anche sulla compagine delle case di comunità, dunque sulla struttura che finalizza e informa il presente atto. In ragione di tanto, viene resa la seguente disciplina.

Qualora, per effetto di modificazioni dell'assetto organizzativo del Servizio Sanitario Regionale un diverso Ente sanitario dovesse sostituire l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale degli Spedali Civili di Brescia, firmataria del presente atto, nella realizzazione o nell'esercizio della casa della comunità, lo stesso acquisirà la veste di Concessionaria con piena assunzione dei diritti ed oneri dedotti nel presente atto e l'esclusione di ogni forma di responsabilità solidale dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale.

Qualora, per effetto di modificazioni dell'assetto organizzativo del Servizio Sanitario Regionale ed anche in concomitanza con il caso precedente la casa della comunità non dovesse essere attivata ovvero dovesse essere riconfigurata, ridotta, soppressa o trasferita in altra sede, la Concessionaria potrà insediare, nell'intero edificio o nei suoi spazi così liberati, altri servizi sanitari di prossimità o loro attività strumentali, previo accordo con l'Ente Concedente.

#### **ARTICOLO 11 - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il presente contratto è risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, al verificarsi di uno o più dei seguenti adempimenti:

(i) l'Ente Concedente non consegna nei termini contrattuali alla Concessionaria il terreno concesso in diritto di superficie o gli edifici ed impianti concessi in proprietà superficiaria;

(ii) l'Ente Concedente dà luogo alla consegna dei predetti beni non in stato di libertà da persone e cose, qualora la presenza delle une o delle altre costituisca serio impedimento allo sviluppo delle attività progettuali e realizzative della casa della comunità;

(iii) la Concessionaria non provvede alla realizzazione della casa della comunità in tempi indicati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e dai concorrenti atti di programmazione statale e regionale;

(iv) la Concessionaria non provvede all'attivazione della struttura e al suo corretto esercizio, salve le facoltà dedotte al precedente art. 10.

La risoluzione del contratto comporta l'estinzione del diritto di superficie. Provvedono le Parti alle conseguenti trascrizioni e variazioni catastali.

## **ARTICOLO 12 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Eventuali contestazioni che dovessero insorgere tra le Parti in ordine all'osservanza, interpretazione, esecuzione del presente contratto, qualora fosse impossibile addivenire a composizione bonaria, verranno devolute al giudice ordinario, la cui competenza viene consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di Brescia.

## **ARTICOLO 13 - SPESE**

Le imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono convenute ad esclusivo carico della Concessionaria, che vi si obbliga.

**ARTICOLO 14 - EFFETTI GIURIDICI ED ECONOMICI TRA LE  
PARTI**

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto, fatto salvo quanto in appresso pattuito, decorrono dalla data di sottoscrizione per tutte le conseguenze utili ed onerose.

(trattamento dei dati personali)

Il presente atto, che consta in n. 15 (quindici) pagine, letto e ritenuto conforme ai propri impegni viene sottoscritto dalle parti come segue, per accettazione.

Allegati:

A. Estratto mappa catastale

B. Certificato destinazione urbanistica





*Ove prevista l'imposta di bollo assolta in modo virtuale. Autorizzazione n. prot. 78667 del 12/05/2016 dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale della Lombardia - artt. 2, 3 punto 1-bis e 4 All. A DPR 642/72 e successive modificazioni.*

## **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 73/2023**

Visto l'art.30 comma 3 del D.P.R.380/2001;

Visti gli atti d'ufficio;

Vista l'istanza di: **COMUNE DI BRESCIA - SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Per le particelle: **84, 105, 410 Fg. 40 NCT**

### **SI CERTIFICA**

Che il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del 15/06/2016) e successive varianti, classifica le particelle sopra indicate come di seguito riportato:

#### **Foglio NCT n. 40 Mappale n. 84**

**PIANO DELLE REGOLE:** in parte Piani Attuativi vigenti - PAV-516 Via Don Vender (N.T.A. Art. 83.a)

**PIANO DELLE REGOLE:** in parte R06b Tessuto a prevalente destinazione residenziale - Indice 0,60 mq/mq (N.T.A. Art. 81)

**SENSIBILITA' PAESAGGISTICA:** Classe 4 - Elevata

**COMPONENTE GEOLOGICA:** Fattibilità geologica Classe 2a

**COMPONENTE GEOLOGICA:** Sismicità Z4a cat. B

#### **Foglio NCT n. 40 Mappali n. 105, 410**

**PIANO DELLE REGOLE:** Piani Attuativi vigenti - PAV-516 Via Don Vender (N.T.A. Art. 83.a)

**SENSIBILITA' PAESAGGISTICA:** Classe 4 - Elevata

**COMPONENTE GEOLOGICA:** Fattibilità geologica Classe 2a

**COMPONENTE GEOLOGICA:** Sismicità Z4a cat. B

Brescia, data firma digitale

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PROGETTAZIONE  
URBANA E ATTUAZIONE PGT**  
*Ing. Claudio Bresciani*  
*Documento firmato digitalmente*

NB: I parametri urbanistici relativi alle norme sopra richiamate si riferiscono al lotto edificabile (Se) così come definito dall'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art.15 comma 1 punto 2 L.183/2011) Norme Tecniche di Attuazione e planimetrie del PGT sono reperibili sul sito web [www.comune.brescia.it](http://www.comune.brescia.it)

Il presente certificato è composto da n. 1 pagine



Comune: (BS) BRESCIA  
Foglio: 40  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metr  
IProtcollo pratica T57380/2023  
20-Mar-2023 9:57:57