



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 397

Data 22/09/2023

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. MODIFICA ALLO 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 PROPRIETA' DELLA SOCIETÀ NEW AGE PROPERTIES S.R.L.

L'anno 2023, addì ventidue del mese di Settembre 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
CASTELLETTI LAURA	Sindaca	Si
MANZONI FEDERICO	Vicesindaco	Si
BIANCHI CAMILLA	Assessora	--
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	Si
FRATTINI ANNA	Assessora	Si
GARZA MARCO	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
POLI ANDREA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessora	Si

Presiede la Sindaca Laura Castelletti

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

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 (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, 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 giurata a firma dell'arch. Roberto Muschio P.G. n. 346038 del 8.11.2022 e deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 28.11.2022, il complesso immobiliare di proprietà della 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 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 ad ottenere l'approvazione di Permesso di Costruire per intervento ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005 ai fini della realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale usufruendo, ai sensi del co 5 e del co 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 del già citato art. 40-bis, e inoltre, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, è riconosciuto un ulteriore incremento della SLP esistente del 5%, andando a diminuire l'impronta al suolo dell'edificio di progetto di almeno il 10%, per un incremento complessivo della capacità edificatoria pari al 15% e per una SLP di progetto aumentata a 2.656,56 mq.;
- che, ai sensi della già menzionata 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 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 e Attività Produttive in data 7.2.2023 con nota

P.G. 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 con deliberazione di Giunta Comunale n. 265 del 10.5.2023 veniva approvato lo schema di atto 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. n. 12/2005", sito in via Stretta n. 28 di proprietà della società New Age Properties s.r.l. e il relativo progetto definitivo-esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione;

Precisato che tale schema convenzionale non è ancora stato formalizzato dinanzi al notaio;

Preso atto che nel corso della procedura di indagini ambientali sulle aree in cessione, prescritte ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. prima della stipula dell'atto, il Settore Udp Risanamento ambientale Bonifiche ha ritenuto necessario richiedere la preventiva demolizione dell'immobile insistente sull'area oggetto di cessione e, solo ad avvenuta demolizione, quindi ad intervento edilizio avviato, attivare la procedura di indagine ed eventuale bonifica;

Ritenuto pertanto necessario modificare lo schema convenzionale, già approvato con la precedente deliberazione G.C. n. 265 del 10.5.2023, nel senso di cui sopra, prevedendo un impegno alla cessione delle aree in luogo della loro contestuale cessione;

Ritenuto altresì di far garantire l'impegno a cedere l'area con apposita garanzia fidejussoria dell'importo di € 27.000,00;

Atteso che trattasi di una modifica sostanziale al precedente schema di atto già approvato con la deliberazione di Giunta Comunale 265 del 10.5.2023, che necessita pertanto di nuova approvazione;

Visto altresì lo schema di atto bilaterale d'obbligo, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento che prevede relativamente all'impegno alla cessione, tra l'altro le seguenti modifiche:

- all'art.5 l'impegno alla cessione al comune di Brescia dell'area di complessivi mq 378.82, interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3.1 "Opere di urbanizzazione primaria", così come individuate con apposito retino di colore verde sull'allegato estratto da Tavola "A3 Regime delle aree" così

catastralmente individuate:

- NCT FG. 44, Map. 32 parte;
 - NCT FG. 44, Map. 33 parte;
- la presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. n. 380/2001, subordinata alla cessione dell'area nonché all'approvazione/presentazione del certificato di regolare esecuzione/collaudo, delle opere di urbanizzazione, di cui al paragrafo 3.1, funzionali ai medesimi;
- la presentazione da parte della Proprietà, prima della stipula dell'atto, di una garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa sino all'importo di € 27.000,00, a garanzia della cessione delle aree individuate sull'allegato estratto Tavola "Regime delle Aree";
- la realizzazione, prima della stipula della cessione delle stesse aree, di indagini ambientali sull'area in cessione atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo del sito oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal presente permesso di costruire convenzionato;

Precisato che tale schema sostituisce integralmente quello precedentemente approvato con deliberazione G.C. n. 265 del 10.5.2023, ferma restando l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione che resta valida in quanto lo stesso non è variato;

Dato atto che a seguito dell'approvazione del precedente schema di atto la Proprietà già ha provveduto ad assolvere ai seguenti impegni:

- prestare la fideiussione di € 71.107,53, a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria di cui all'art. 3;
- pagare il corrispettivo economico per la monetizzazione, pari a € 38.593,80;
- pagare € 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;

Viste le richiamate tavole allegate allo schema di atto bilaterale d'obbligo tavola "A3 Regime delle opere" e tavola "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. 286306 del 13.9.2023;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica a firma del tecnico istruttore in data 6.9.2023 e del Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T, in data 6.9.2023, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. n. 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 "A3 Regime delle opere" e tavola "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. n. 12/2005 di proprietà della società New Age Properties S.r.l.;

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 14.9.2023 dal responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 14.09.2023 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. n. 380/2001 e 14, c.1-bis della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di atto bilaterale d'obbligo, con le modifiche di cui alle premesse, nel nuovo testo allegato al presente provvedimento quale parte integrante, unitamente agli elaborati grafici "A3 Regime delle opere" e tavola "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. n.12/2005 di proprietà della società New Age Properties S.r.l.;

- b) di precisare che tale schema sostituisce integralmente quello precedentemente approvato con deliberazione di G.C. n. 265 del 10.5.2023, ferma restando l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione che resta valida in quanto lo stesso non è variato;
- c) di dare atto che, la Proprietà si impegna a prestare la garanzia fideiussoria di € 27.000,00 a garanzia della cessione delle aree individuate nell'allegato estratto Tavola "Regime delle Aree";
- d) di dare atto che a seguito dell'approvazione del precedente schema di atto la Proprietà già ha provveduto ad assolvere ai seguenti impegni:
- prestare la fideiussione di € 71.107,53, a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria di cui all'art. 3;
 - pagare il corrispettivo economico per la monetizzazione di 275,67 mq quantificato nell'importo pari a € 38.593,80;
 - corrispondere la 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;
- e) 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;
- f) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- g) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.