



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 494

Data 29/11/2023

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. RIATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI RECUPERO URBANO DEL PAV 16, PARTE DEL "COMPARTO MILANO", IN ATTUAZIONE DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 155 IN DATA 30.3.2023 CON CONTESTUALE APPROVAZIONE DI MODIFICA PLANIVOLUMETRICA E DELL'ATTO RICOGNITIVO IN FORMA DI NUOVA CONVENZIONE URBANISTICA.

L'anno 2023, addì ventinove del mese di Novembre alle ore 09:14 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	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	--
FENAROLI MARCO	Assessore	--
FRATTINI ANNA	Assessora	--
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

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 con la cessione in proprietà dei medesimi da Regolo S.r.l. alla stessa Borgo Centrale S.p.A, per una quota in permuta di 350/1000;
- che con successive scritture private, tra cui da ultima quella del 28.4.2022, 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;

Dato atto:

- 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) risulta a oggi scaduta, ma non dichiarata decaduta dall'Amministrazione;

- 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 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;

Tenuto conto che con deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 30.3.2023, si deliberava:

- di prendere atto della modifica planivolumetrica del PAV n. 16, conforme ai contenuti dell'art. 83 lett. a) delle NTA del vigente P.G.T., oltre che al disposto dell'art. 14 c. 12 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii;
- 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), oltre che presupposto necessario e indispensabile finalizzato all'atto ricognitivo richiesto dall'art. 93 c. 1- ter L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., in quanto si agevola 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;

Viste le richieste della società Borgo Centrale S.p.A, in qualità di promissaria acquirente delle aree indicate in premessa, presentate a seguito dell'approvazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 30.3.2023, con note P.G. n. 260592 del 16.8.2023, P.G. n. 321383 del 16.10.2023, P.G. n. 336303 del 30.10.2023 e, da ultimo, P.G. n. 340801 del 3.11.2023, con cui la predetta società ha integrato e aggiornato l'istanza di modifica planivolumetrica (come da P.G. originario n. 383151/2022) per una diversa conformazione delle aree asservite a uso pubblico dell'ex Piano Particolareggiato;

Considerato che la modifica progettuale è finalizzata alla riattivazione del procedimento di recupero urbano di un Comparto dismesso ed 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;

Considerato, 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;

Preso atto 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;
- due edifici in luogo dell'edificio n. 10;

la cui descrizione e quantificazione è individuata nella Tabella esplicativa di seguito riportata:

SLP PREVISTA DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO [mq]		SLP PREVISTA DALLA MODIFICA PLANIVOLUMETRICA [mq]	
EDIFICIO 8	3.090,00	EDIFICIO 8A	1.545,00
		EDIFICIO 8B	1.545,00
EDIFICIO 9	10.472,00	EDIFICIO 9A	2.472,00
		EDIFICIO 9B	2.666,00
		EDIFICIO 9C	2.666,00
		EDIFICIO 9D	2.666,00
EDIFICIO 10	6.065,00	EDIFICIO 10A	3.032,46
		EDIFICIO 10B	3.032,46
TOTALE SLP	19.627,00	TOTALE SLP	19.624,92

Dato atto altresì:

- che, rispetto allo sviluppo planivolumetrico da realizzare all'interno dell'area di interesse (blocchi edilizi 8, 9 e 10), gli edifici previsti in numero pari a tre con riferimento al blocco 10 nella deliberazione, di Giunta comunale n. 155 del 30.3.2023, risultano ora quantificati in due;
- che la proposta di modifica planivolumetrica è stata sottoposta, nella seduta del 18 ottobre 2023, alla valutazione della Commissione per il Paesaggio che ha formulato parere favorevole con la prescrizione di preservare la continuità dei muri sia in medolo sia in mattoni, lungo le vie Eritrea e Somalia, con un intervento di carattere conservativo, in quanto considerati elementi distintivi e connotativi del paesaggio urbano nonché memoria storica della vocazione industriale di quel brano di città;

Dato atto, altresì, 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
RELAZIONE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
ALBUM RENDER
TAV. U0 ESTRATTI
TAV. U1 PLANIMETRIA PAV 16
TAV. U2 PLANIMETRIE DI CONFRONTO
TAV. U3 PLANIMETRIA, SEZIONI PERCORSI ASSERVITI
TAV. U4 PLANIVOLUMETRICO
TAV. U5 SEZIONI AMBIENTALI
TAV. U6 STATO DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. U7 PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA
TAV. U8 LOTTO 8 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE DI
URBANIZZAZIONE SECONDARIA
TAV. U9 LOTTO 9 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE DI
URBANIZZAZIONE SECONDARIA
TAV. U10 LOTTO 10 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE DI
URBANIZZAZIONE SECONDARIA
ALL. A REGIME DELLE OPERE
ALL. B REGIME DELLE AREE
ALL. C REGIME EDILIZIO
ALL. D INDIVIDUAZIONE STRALCI LOTTI FUNZIONALI

tutti allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Precisato che, in base agli indirizzi approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 30.3.2023, è necessaria una revisione degli impegni in capo anche alla società Basileus S.p.A. le cui opere di urbanizzazione sono alla stessa attribuite relativamente ai lotti in argomento, in forza della convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756 e che gli impegni sono stati revisionati con lo schema di atto ricognitivo ex art. 93 co. 1 ter L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. che si propone di approvare con il presente provvedimento;

Visto l'atto ricognitivo sopracitato, il quale, tra l'altro, prevede:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria previste nell'originario Piano Particolareggiato (ora parte del PAV-16), consistenti in percorsi pedonali su aree da asservire a uso pubblico, per un importo lordo attualmente stimato in € 413.988,92, pari a € 351.890,58 al netto dello sconto del 15%, esclusa IVA, di cui ammessi allo scomputo € 263.917,94, salvo più precisa quantificazione all'approvazione del progetto esecutivo anche con riferimento ai singoli stralci funzionali;
- lo scomputo, come sopra riportato, determinato nella misura dei tre quarti del costo delle opere stesse, in quanto opere private asservite, dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e a compensazione del costo di costruzione, applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione;

- la rideterminazione delle modalità e i tempi di realizzazione delle opere stesse;
- la possibilità, ai sensi dell'art. 3.1, di realizzare le opere anche per stralci funzionali come rappresentati nella Tavola "All. D - Individuazione stralci lotti funzionali", agli atti e, di seguito, meglio specificati come: lotto 8, lotto 9A, lotto 9B, lotto 10;
- la conclusione delle sopracitate opere prima dell'ultimazione degli interventi edilizi ai quali ciascuno stralcio funzionale è collegato o comunque entro le scadenze di cui all'apposito paragrafo dell'art. 3;
- la presentazione della SCIA di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 subordinata alla presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali alle opere di urbanizzazione sopracitate;
- ai sensi dell'art. 4, l'asservimento all'uso pubblico delle aree, in coerenza con quanto previsto nel Piano Particolareggiato Comparto Milano, per una superficie finale complessiva di mq 2.908, interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;
- l'assolvimento degli oneri per il frazionamento delle aree oggetto di asservimento, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area a carico della proprietà;

Rilevato che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati già assolti precedentemente da Basileus S.r.l. e che Borgo Centrale, in qualità di promissario acquirente delle aree di cui ai lotti edilizi 8, 9 e 10, si impegna a versare eventualmente il costo di costruzione dei nuovi titoli edilizi solo per l'eventuale parte eccedente la compensazione sul costo stesso per le opere di urbanizzazione realizzate direttamente da Borgo Centrale S.r.l.;

Dato atto che:

- le opere di urbanizzazione relative ai lotti nn. 5 - 6 - 8 - 9 - 10 del piano originario, per un importo complessivo stimato in € 904.965,60, tra le quali rientrano anche quelle oggetto dello schema di convenzione che si approva con il presente provvedimento, sono garantite, ai sensi dell'art. 13 della Convenzione Notaio Camilla Barzellotti del 15.6.2019, Rep n. 14527 e Racc. n. 5756 del PA 2019, dalle somme incamerate dal Comune ai sensi degli artt. 1 e 2 della Convenzione Urbanistica Notaio B. Barzellotti del 26.6.2002, rep. N 74359 - racc. n. 19603;
- le somme soprariportate e già incassate dall'ente dovrebbero essere rimborsate a Basileus S.p.A., tuttavia, ai sensi dell'art. 3 dell'Atto ricognitivo del 2015, il Comune è legittimato a trattenere le somme a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione per un importo complessivo attualmente stimato in € 413.988,92;
- con la stipula dell'atto ricognitivo, la Proprietà delle aree assumerà, in sostituzione della società Basileus S.p.A., gli impegni di esecuzione delle opere di urbanizzazione strettamente inerenti ai lotti 8-9-10 del PAV - 16 non ancora

realizzate e nella consistenza conseguente alle modifiche progettuali apportate. Allo stesso tempo, Basileus S.p.A. a fronte dell'impegno urbanizzativo assunto direttamente dalla Proprietà, si impegna a compensare, sino a concorrenza del valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, le relative somme con quelle dovute dalla Proprietaria a titolo di contributo sul costo di costruzione;

- le opere di urbanizzazione realizzate da Borgo Centrale S.r.l. relativamente ai lotti 8 -9 -10, per un valore complessivo di € 413.988,92 verranno garantite con rilascio di fidejussioni assicurative o bancarie, secondo le modalità definite ai sensi dell'art. 12 dello schema di atto ricognitivo e che le stesse verranno svincolate dall'ente al momento dell'avvenuto collaudo positivo, riguardante ogni singolo lotto cui afferiscono;

Ritenuto, pertanto, di approvare la modifica planivolumetrica di parte del PAV n. 16 (blocchi edilizi 8, 9 e 10), all'interno dell'ex Piano Particolareggiato "Comparto Milano con il relativo atto ricognitivo ex art. 93 comma 1-ter, il cui schema di cui a P.G. 0367853/2023 del 27.11.2023 è stato visto e accettato formalmente come da PEC pervenute al Settore competente e agli atti;

Vista la relazione istruttoria firmata digitalmente dal Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T. in data 15.11.2023, 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;
- che dal presente provvedimento derivano riflessi 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., in relazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria richiamate all'art. 3 dello schema di atto ricognitivo;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 16.11.2023 dal responsabile ad interim del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in ordine alla regolarità contabile espresso in data dalla 16.11.2023 dal 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 le motivazioni di cui in premessa, la modifica planivolumetrica di parte del PAV n. 16 (blocchi edilizi 8, 9 e 10), all'interno dell'ex Piano Particolareggiato "Comparto Milano", come da allegati alla presente e a seguito degli indirizzi approvati con precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 30.3.2023;
- b) 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
 - RELAZIONE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - RELAZIONE PAESAGGISTICA
 - RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
 - ALBUM RENDER
 - TAV. U0 ESTRATTI
 - TAV. U1 PLANIMETRIA PAV 16
 - TAV. U2 PLANIMETRIE DI CONFRONTO
 - TAV. U3 PLANIMETRIA, SEZIONI PERCORSI ASSERVITI
 - TAV. U4 PLANIVOLUMETRICO
 - TAV. U5 SEZIONI AMBIENTALI
 - TAV. U6 STATO DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - TAV. U7 PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
 - TAV. U8 LOTTO 8 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
 - TAV. U9 LOTTO 9 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
 - TAV. U10 LOTTO 10 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
 - ALL. A REGIME DELLE OPERE
 - ALL. B REGIME DELLE AREE
 - ALL. C REGIME EDILIZIO
 - ALL. D INDIVIDUAZIONE STRALCI LOTTI FUNZIONALI
- tutti allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- c) di riattivare il procedimento per il recupero urbano di cui al Comparto Milano rimasto finora inattuato, mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei blocchi edilizi dell'originario Piano Particolareggiato (numeri 8,9,10 del Pav-16);
- d) di approvare l'atto ricognitivo ex art. 93 c. 1- ter L.R. n. 12/2005, in forma di convenzione urbanistica, quale riattivazione di parte del PAV 16 all'interno del Comparto Milano (blocchi edilizi 8, 9 e 10);

- e) 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;
- 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.