



**COMUNE DI BRESCIA**

**GIUNTA COMUNALE**

Delib. n. 21

Data 24/01/2024

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. ATTO DI IMPEGNO BILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE SITO IN VIA CEFALONIA N. 77 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COLLINE TOSCANE S.R.L. E APPROVAZIONE DEL PROGETTO MANUTENTIVO

L'anno 2024, addì ventiquattro del mese di Gennaio alle ore 09:05 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

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

		PRESENTE
CASTELLETTI LAURA	Sindaca	Si
MANZONI FEDERICO	Vicesindaco	Si
BIANCHI CAMILLA	Assessora	Si
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

## La Giunta Comunale

Premesso:

- che la società Colline Toscane s.r.l. ha la proprietà dell'immobile e delle aree situati nel Comune di Brescia in via Cefalonia n. 77, con la seguente identificazione catastale:
  - NTC FG. 171, Mappali 86, 93, 199, 216, 217;
- che il suddetto immobile fa parte di un Piano Attuativo sito in Brescia Due denominato "Comparto B" la cui convenzione è stata sottoscritta in data 27.6.1991 con atto rep. n. 40405/racc. n. 11997, Notaio Eligio Conti, registrato a Brescia in data 9.7.1991, al numero 4145 Serie 1 e trascritto a Brescia il 9.7.1991 al numero 19539/13719;
- che la società Colline Toscane s.r.l. ha presentato presso i competenti uffici del Comune di Brescia, con nota P.G. n. 399295 del 27.12.2023, richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato PE4674/2023, per la ristrutturazione dell'immobile in zona classificata ai sensi dell'art.81 delle NTA del P.G.T. come "Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva";
- che l'immobile oggetto dell'intervento, conosciuto come "Ex Carnevali", ha destinazione d'uso interamente commerciale per una superficie di vendita pari a 3.420 mq. e una SLP complessiva di 6.924 mq;
- che l'intervento prevede la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per una SLP complessiva pari a 6.153 mq., di cui 2.696 mq per media struttura di vendita alimentare e 3.457 mq per destinazione direzionale/terziario;
- che ai sensi dell'art. 30 lett. c. delle NTA l'intervento è soggetto a Piano Attuativo in quanto trattasi di intervento di "ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso la cui SLP è superiore a 2500 mq;
- che ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. è previsto quanto segue: *"All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale."*; pertanto l'intervento viene subordinato al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato;
- che l'immobile edificato in forza del Piano Attuativo su richiamato e oggetto dell'intervento, risulta non ancora perfezionato di alcuni obblighi contenuti nella convenzione riguardanti in particolare la mancata cessione:
  - della strada di lottizzazione interna a via Cefalonia individuata al NCT FG 171 Mapp. 216 e 217;

- della strada di lottizzazione individuata al NCT FG. 171 Map. 199;

Dato atto che la società Colline Toscane s.r.l., con nota P.G. n. 0400244 del 28.12.2023 e con successiva integrazione P.G. n. 15307 del 16.1.2024 ha presentato presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana il progetto di manutenzione relativo alle opere di urbanizzazione connesse all'intervento;

Tenuto conto che tale progetto è stato verificato ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023, come da Verbale di Verifica a firma dell'Ing. Stefano Arrighini - P.G. n. 18094 del 17.1.2024;

Preso atto che, le opere di urbanizzazione primaria su area in cessione da realizzare risultano essere le seguenti:

- A. Realizzazione di nuovo tappeto bituminoso;
- B. Realizzazione della segnaletica orizzontale;
- C. Separazione dalla linea acque bianche comunale di qualsiasi allaccio interno alla proprietà, in particolare la raccolta delle acque bianche del parcheggio pertinenziale;
- D. Rimozione dal suolo pubblico dei pali dell'illuminazione privata;
- E. Integrazione di n. 3 alberi mancanti;

Preso atto altresì che le opere di urbanizzazione primaria su area pubblica risultano essere:

- F. Rifacimento del manto bituminoso della pista ciclabile;
- G. Adeguamento dell'accesso stradale tramite corsia di svolta nella corsia centrale di via Nenni;

Riscontrato che, relativamente all'adeguamento dell'accesso stradale tramite corsia di svolta nella corsia centrale di via Nenni, la società Colline Toscane Srl dovrà presentare schema di progetto esecutivo entro tre mesi dalla stipula dell'atto bilaterale d'impegno da sottoporre a conferenza decisoria e all'approvazione della Giunta ai fini della realizzazione dell'intervento relativo entro un anno dalla stipula dell'atto bilaterale di cui sopra;

Dato atto che, per l'originario Piano di lottizzazione denominato "Brescia Due" comparto B gli standard prodotti e dovuti per la costruzione dell'originario lotto erano stati interamente reperiti nella misura pari al 100% della SLP;

Dato atto altresì che per l'attuale intervento di ristrutturazione dell'immobile, ai sensi dell'art 61 delle NTA del P.G.T. vigente, gli standard da reperire per il carico urbanistico prodotto risultano essere i seguenti:

- Destinazione terziaria/direzionale 100% della SLP, reperita originariamente;

- Destinazione per media struttura di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 600 mq e 1500 mq, pari a 120% della SLP in luogo all'originaria destinazione;

Rilevato che, per quanto sopra riportato, l'intervento comporta un incremento del 20% del fabbisogno degli standard per la superficie di media struttura di vendita al dettaglio pari a 539,20 mq;

Visto lo schema di atto di impegno bilaterale, 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 € 37.400,60 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 44.000,70) come da computo estimativo delle opere, a esclusione degli interventi di cui alle lett. C. e G. che non vengono ricompresi nel costo totale in quanto trattasi per la lett. C. di semplice prescrizione e per la lett. G. di intervento subordinato al rilascio di futura autorizzazione. Il valore delle opere di urbanizzazione, a esclusione delle lett. C. e G., è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- la realizzazione delle opere e la loro conclusione entro un anno dalla stipula dell'atto;
- la consegna del CRE/collaudato delle opere di urbanizzazione quale condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata degli edifici privati, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001;
- la corresponsione al Comune, da parte della società Colline Toscane s.r.l., in un'unica soluzione, della somma corrispondente alle opere non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti, qualora entro un anno 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 al Comune di Brescia, delle aree in ottemperanza al Piano Attuativo citato in premessa, individuate all'art. 5 dello schema di atto per un valore totale complessivo per i soli fini patrimoniali pari € 10.301,14;
- la regolamentazione, come da art. 11, del parcheggio privato asservito a uso pubblico;
- ai sensi dell'art. 12 dello schema di atto, la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., per una superficie pari a 593,20 mq. quantificati in € 140/mq, per un valore complessivo di € 75.448,00;
- la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula dell'atto, di € 440,00 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, contestualmente alla stipula dell'atto, di una polizza/fidejussione sino all'importo di € 52.800,84, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

Viste le tavole allegato allo schema di atto di impegno bilaterale "allegato A - Planimetria per frazionamento Regime delle aree" e "allegato B - Planimetria per frazionamento Regime delle opere", che pure fanno parte integrante del presente provvedimento;

Riscontrato che la società Colline Toscane s.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di atto di impegno bilaterale, con nota P.G. n. 12737 del 12.1.2024;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica a firma del tecnico istruttore, del Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T e del Responsabile ad interim del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana, in data 17.1.2024, agli atti;

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., l'atto di impegno bilaterale, di cui allo schema allegato al presente provvedimento quale parte integrante, unitamente agli elaborati grafici allegato A - Planimetria per frazionamento Regime delle aree" e allegato B - Planimetria per frazionamento Regime delle opere", relativo alle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE 4674/2023 per la ristrutturazione di un immobile sito in via Cefalonia n. 77 di proprietà della società Colline Toscane s.r.l.;

Ritenuto altresì di approvare il progetto manutentivo delle opere di urbanizzazione sopra riportate per un costo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 37.400,60 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari 44.000,70);

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 e 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 -18.1.2024

dal Responsabile ad interim del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 18.1.2024 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., l'atto di impegno bilaterale, di cui allo schema allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente agli elaborati grafici "allegato A - Planimetria per frazionamento Regime delle aree" e "allegato B - Planimetria per frazionamento Regime delle opere", relativo alle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE 4674/2023 per la ristrutturazione dell'edificio sito in via Cefalonia n.77 di proprietà della società Colline Toscane s.r.l.;
- b) di approvare il progetto di manutenzione agli atti per gli interventi di cui alle lett. A.,B.,D.,E.,F. e di dare atto che il progetto esecutivo relativo alla lett. G. sarà presentato entro 3 mesi dalla stipula della convenzione
- c) di dare atto che, il costo delle opere di urbanizzazione primaria, inclusi gli oneri per la sicurezza, è pari a € 37.400,60 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 44.000,70) come da computo estimativo delle opere, a esclusione degli interventi di cui alle lett. C. e G. che non vengono ricompresi nel costo totale in quanto trattasi per la lett. C. di semplice prescrizione e per la lett. G. di intervento subordinato al rilascio di futura autorizzazione;
- d) di dare atto che il valore delle opere di urbanizzazione, a esclusione delle lett. C. e G., è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- e) di dare atto che a seguito dell'approvazione del predetto atto di impegno bilaterale la Proprietà si obbliga ad assolvere i seguenti impegni:
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3;

- la cessione gratuita al Comune di Brescia, delle aree in ottemperanza al Piano Attuativo citato in premessa, individuate all'art. 5 dello schema di atto per un valore totale complessivo per i soli fini patrimoniali pari a € 10.301,14;
  - la regolamentazione, come da art. 11, del parcheggio privato asservito a uso pubblico;
  - ai sensi dell'art. 12 dello schema di atto, la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., per una superficie pari a 593,20 mq. quantificati in € 140/mq, per un valore complessivo di € 75.448,00;
  - la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula dell'atto, di € 440,00 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, contestualmente alla stipula dell'atto, di una polizza/fidejussione sino all'importo di € 52.800,84, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 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.