



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 530

Data 20/12/2023

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE NUOVO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVO AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE 516 "ITALMARK VIA DON VENDER" DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA DON GIACOMO VENDER DI PROPRIETÀ IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A..

L'anno 2023, addì venti del mese di Dicembre alle ore 09:20 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 Immobiliare Il Ponte S.p.A. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, via Don Giacomo Vender, della superficie complessiva di mq 5.456, così identificate:
 - NCT foglio 40 mappali 84, 102, 105 e 410;
- che il Piano di Governo del Territorio vigente individua l'area all'interno del comparto "PAV 516 - Italmark Via Don Vender", conforme al Documento di Piano del P.G.T. 2012 (ambito di trasformazione G.1) e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 776 del 12.12.2017;
- che il suddetto comparto, identificato come PAV 516, ha una superficie complessiva di mq. 14.335 circa, di cui mq. 5.456 come sopra identificati catastalmente e di proprietà di Immobiliare Il Ponte S.p.A. e mq. 8.879 di proprietà del Comune di Brescia, identificati catastalmente come segue:
 - NCT foglio 40 mappali 60, 401, 402 e 403;
- che l'area, pur essendo limitrofa al corso del fiume Mella, non è assoggettata a vincolo ambientale, in quanto edificata o di completamento alla data di entrata in vigore della L. 431/1985; mentre è interessata dalla fascia di rispetto dal corso d'acqua (10 metri) ai sensi del Regolamento comunale di Polizia Idraulica;
- che, nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica, l'ambito si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata";
- che la società Immobiliare Il Ponte S.p.A., in qualità di proprietaria delle aree, ha presentato in data 12.7.2021 un'istanza P.G. n. 170168, successivamente integrata da ultimo con P.G. n. 177731 del 30.5.2023, finalizzata alla modifica dello schema di convenzione urbanistica di cui al "PAV 516 - Italmark via Don Vender", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 776 del 12.12.2017;
- che il Piano Attuativo approvato con la citata deliberazione prevedeva:
 - la permuta di parte delle aree comunali (5.495 mq), originariamente occupate da impianti di depurazione, demoliti e bonificati, con aree di proprietà privata (mq. 5.186) e con il versamento a conguaglio (per la differenza di valore dell'area di mq. 309) di € 30.900,00 in favore del Comune di Brescia;
 - la realizzazione, da parte dei Proponenti, di un nuovo edificio commerciale con 2.780 mq di SLP (1.818 mq di superficie di vendita) sulle aree acquisite in permuta, con contestuale demolizione, a spese dei medesimi, del vecchio supermercato esistente sulle aree da cedere in permuta al Comune;
 - l'acquisizione da parte del Comune del fabbricato dismesso insistente sul mappale n.105 e con SLP pari a 220 mq e il suo recupero con destinazione a servizi, a cura e spese di Immobiliare il Ponte S.p.A.;

- in luogo del versamento della monetizzazione dovuta e del conguaglio di permuta, la realizzazione, da parte di Immobiliare il Ponte S.p.A., di opere di urbanizzazione (riqualificazione di via Don Vender e rotatoria in corrispondenza con l'incrocio con via Solera e con l'ingresso alla nuova media struttura di vendita) per un importo complessivo di € 318.857,00;
 - la realizzazione, da parte di Immobiliare il Ponte S.p.A., di ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria su aree asservite all'uso pubblico (parcheggio a raso per n. 33 posti) e su aree in cessione interne al comparto e su aree esterne già di proprietà comunale (formazione di un parco pubblico);
 - la corresponsione della dotazione di qualità aggiuntiva mediante la realizzazione di opere (pista ciclabile lungo l'argine del fiume Mella e ristrutturazione di fabbricato dismesso in cessione per la realizzazione di un centro civico) e il versamento di € 1.918,20 da destinarsi ad opere di valorizzazione del Parco delle Colline;
- che, tuttavia, la convenzione urbanistica, contenente gli impegni sopra ricapitolati e approvati con deliberazione di G.C. n. 776 del 12.12.2017, non è a oggi ancora stata stipulata;

Preso atto:

- che la richiesta di modifica è motivata dalla necessità di aggiornare i contenuti convenzionali circa le opere di urbanizzazione da realizzare, anche alla luce dell'esatta definizione del quadro di inquinamento ambientale del sottosuolo nell'ambito del Piano Attuativo e quindi dalla necessità di rivedere il bilanciamento economico dell'intervento e gli usi pubblici delle aree;
- che in data 20.10.2021 con P.G. n. 267413 è stata avviato il procedimento di modifica dello schema di convenzione del Piano Attuativo approvato con deliberazione della Giunta comunale n.776 del 12.12.2017 citata;
- che in ragione del tempo trascorso dall'avvio della procedura e del mutato quadro complessivo dell'intervento l'Amministrazione Comunale ha convenuto sulla necessità di rivalutare le aree in questione sulla base dell'attuale stato dei luoghi, incaricando il Dott. Ing. Alberto Gadaldi di redigere apposita perizia;
- che la perizia asseverata del Dott. Ing. Gadaldi, consegnata da ultimo in data 8.5.2023, P.G. n. 148590, ha stabilito per gli immobili oggetto di permuta i nuovi valori, come riportati negli articoli della nuova convenzione oggetto di modifica;

Dato atto:

- che in data 10.2.2023 con P.G. n. 50388, il Comune di Brescia ha chiesto ai Proponenti la cessione anticipata, nelle more di conclusione della modifica convenzionale, dell'area collocata nella porzione sud del PAV 516 della superficie di mq. 1.700,00 e identificata catastalmente come segue:
 - foglio 40, mappali 105, 84 e 410;

- che la cessione anticipata si è resa necessaria ai fini della realizzazione, da parte di ASST Spedali Civili nell'ambito dei finanziamenti PNRR, di n. 1 Casa di Comunità con funzioni di assistenza sanitaria primaria e attività di prevenzione;
- che tale cessione è stata formalizzata in favore del Comune di Brescia con atto del notaio Luigi Zampaglione, stipulato a Brescia in data 15.3.2023, rep. n. 115.438 e racc. n. 43.230;

Preso atto che in data 11.11.2021 e successivamente in data 26.7.2022 i rappresentanti dei Settori Mobilità, abbattimento barriere architettoniche e trasporto pubblico, Strade, Verde, parchi e reticolo idrico, Sportello unico dell'edilizia, attività produttive e commerciali, Edilizia civile e sociale, Valorizzazione Patrimonio pubblico, Pianificazione Urbanistica, dell'UdS Risanamento ambientale e bonifiche, dell'Area Tutela Ambientale, Verde, Sostenibilità e Protezione Civile, dei Servizi Impianti pubblicitari e Interventi Infrastrutturali Strategici e Housing Sociale hanno esaminato le modifiche al Piano Attuativo ed espresso il proprio parere sul nuovo progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione;

Vista la relazione tecnica d'ufficio firmata digitalmente in data 6.12.2023, in atti;

Visto, altresì, il nuovo schema di convenzione urbanistica, sottoscritto per accettazione dalla società Immobiliare Il Ponte S.p.A. e trasmesso con nota P.G. n. 369813 del 28.11.2023, unitamente agli elaborati grafici "Tavola 02 Regime delle Opere" e "Tav. Regime delle aree", tutte da considerarsi parte integrante e sostanziale;

Visto, ulteriormente, il nuovo progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione, agli atti;

Preso atto che lo schema di convenzione di cui sopra sostituisce integralmente lo schema di convenzione approvato con la succitata deliberazione di Giunta Comunale n. 776 del 12.12.2017, e prevede:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini e nelle modalità indicati dall'art. 3 dello schema di convenzione;
- la realizzazione, su aree in parte oggetto di cessione e in parte di proprietà del Demanio Idrico Regionale, di opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 4 dello schema di convenzione;
- la quantificazione della Qualità Aggiuntiva dovuta, ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del P.G.T. 2012, per un importo di € 323.219,00, da corrisondersi nei termini indicati nell'art. 5 dello schema di convenzione e con le seguenti modalità:
 - versamento di una quota pari a € 1.939,31, che sarà destinata a progetti di valorizzazione del PLIS delle Colline;

- in luogo della corresponsione dell'importo residuo, la realizzazione di opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva su area in parte oggetto di cessione, in parte di proprietà comunale e in parte di proprietà del Demanio Idrico Regionale;
 - lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione della parte eccedente alla realizzazione delle opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva;
- la cessione in permuta da parte del Comune di Brescia dell'area della superficie complessiva di mq. 5.495 ai sensi dell'art. 6.1 dello schema;
 - l'impegno della Proprietà alla cessione in permuta al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq 3.856, nei termini e con le modalità previste dall'art. 6.2 dello schema;
 - il conguaglio del credito derivante dalla permuta a favore di Immobiliare Il Ponte S.p.A., quantificato in € 15.477,80, mediante compensazione dall'importo dovuto a titolo di monetizzazione degli standards di cui all'art. 7;
 - l'asservimento a uso pubblico delle aree della superficie complessiva di mq. 1.210,00 e interessate dalla realizzazione dell'opera di Urbanizzazione Primaria di cui all'art. 3, ai sensi dell'art. 6.4 dello schema di convenzione;
 - la realizzazione di opere in luogo del versamento della somma dovuta a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici, con le modalità previste dall'art. 7 dello schema, con eventuale versamento della differenza;
 - il rispetto delle prescrizioni particolari nei termini e con le modalità previste dall'art. 8 dello schema di convenzione;
 - le ulteriori prescrizioni della Giunta alla proprietà, da aggiungere all'art. 8 di cui sopra, relative agli oneri per la manutenzione del verde per un periodo di cinque anni sulle aree cedute al comune;
 - il versamento dell'importo di € 11.547,68 a titolo di rimborso spese a favore del Comune, corrispondente all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione Primaria, Secondaria, afferenti alla Qualità Aggiuntiva e in conto monetizzazione degli standard, ai sensi dell'art. 9 dello schema;
 - la presentazione di garanzie fidejussorie ai sensi dell'art. 14 dello schema;

Ritenuto pertanto di approvare, in virtù di quanto sopra esposto, il nuovo schema di convenzione urbanistica relativo al Piano Attuativo citato, unitamente agli elaborati grafici "Tavola 02 Regime delle Opere" e "Tav. Regime delle aree", tutte da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Dato atto che dal presente atto derivano oneri finanziari diretti e 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., poiché è prevista:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei termini e nelle modalità indicati dall'art. 3 dello schema di convenzione, per un valore complessivo stimato sulla base del progetto di fattibilità agli atti in € 258.865,13, di cui € 215.788,26 riconosciuti a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 4 dello schema di convenzione, per un valore complessivo stimato sulla base del progetto di fattibilità agli atti in € 121.730,20, interamente riconosciuti a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire, salvo più precisa quantificazione effettuata a seguito della presentazione del progetto esecutivo;
- la corresponsione a titolo di Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del P.G.T. 2012 dell'importo di € 323.219,00, di cui in parte mediante la realizzazione di opere, con le modalità e nei termini indicati nell'art. 5 dello schema di convenzione;
- la cessione in permuta da parte del Comune di Brescia dell'area della superficie complessiva di mq. 5.495, per un valore ai fini inventariali di € 503.122,20;
- l'impegno della Proprietà alla cessione in permuta al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq 3.856, per un valore ai fini inventariali di € 385.600,00;
- l'asservimento a uso pubblico delle aree della superficie complessiva di mq. 1.210,00 e interessate dalla realizzazione dell'opera di Urbanizzazione Primaria di cui all'art. 3.1;
- la realizzazione di opere in luogo del versamento della somma dovuta a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici, con le modalità previste dall'art. 7 dello schema, con eventuale versamento della differenza;
- il versamento dell'importo di € 11.547,68 a titolo di rimborso spese a favore del Comune ai sensi dell'art. 9 dello schema;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 7.12.2023 dal Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 7.12.2023 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che il presente provvedimento e i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n. 97/2016, sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

Ritenuto 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;

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, il nuovo schema di convenzione urbanistica relativo al "PAV 516 - Italmark via Don Vender", in modifica allo schema già approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 776 del 12.12.2017, unitamente agli elaborati grafici "Tavola 02 Regime delle Opere" e "Tav. Regime delle aree", allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali;
- b) di dare atto che il nuovo schema di convenzione sostituisce integralmente lo schema di convenzione approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 776 del 12.12.2017;
- c) di prendere atto del nuovo progetto di fattibilità tecnico-economica, agli atti;
- d) 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.97/2016, sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- e) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- f) di darne comunicazione mediante elenco ai Capogruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.