



**COMUNE DI BRESCIA**

**GIUNTA COMUNALE**

Delib. n. 56

Data 21/02/2024

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DELL'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE AI SENSI DELL'ART. 14-BIS DELLA L.R. 12/2005 RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO SITO IN VIA DELLE GRAZZINE N. 23 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ ORION S.R.L. E DELLA VARIANTE AL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno 2024, addì ventuno del mese di Febbraio alle ore 09:06 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 Orion S.r.l. è proprietà del complesso sito nel Comune di Brescia in via delle Grazzine n. 23, identificato catastalmente alla sezione NCT Foglio 44 Mappale 222;
- che la società Orion S.r.l. ha frazionato la trasformazione dell'area ex artigianale in due lotti ricevendo una prima autorizzazione con permesso di costruire per il Lotto 1 con P.G. n. 217038 dell'1.10.2020 PE953/2020;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 411 del 2.9.2020, si approvavano lo schema di atto unilaterale d'obbligo e il relativo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- che con atto del 15.9.2020 a firma del notaio Giammatteo Rizzonelli, rep. n. 38127 e racc. n. 25769, la predetta società si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto approvato dalla Giunta Comunale;
- che la società Orion S.r.l., con nota P.G. n. 130513 dell'1.6.2021, ha presentato una nuova richiesta di Permesso di Costruire PE2122/2021, relativa ai lavori di ristrutturazione con demolizione e ampliamento di un ulteriore edificio in zona classificata ai sensi dell'art. 81 della NTA del PGT vigente come "Tessuto a prevalente destinazione residenziale";
- che con nota P.G. n.212432 del 26.8.2021, il Settore Pianificazione Urbanistica ha emesso parere condizionato al Settore Sportello Unico dell'Edilizia e Attività produttive, in quanto l'intervento oggetto della richiesta PE2122/2021 è da considerarsi intervento incrementativo al Lotto 1 già autorizzato con P.G. n. 217038 dell' 1.10.2020 e quindi, ai sensi dell'art. 30 delle NTA, subordinato all'approvazione di Piano Attuativo in quanto la slp potenziale dell'insieme degli interventi data dall'indice di fabbricazione risulta superiore a 2.500 mq di slp;
- che la società Orion S.r.l., ai sensi dell'art.14 comma 1-bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., chiedeva di procedere con Permesso di Costruire Convenzionato in luogo del Piano Attuativo, sussistendo i requisiti normativi in quanto i lotti ricadono all'interno del tessuto urbano consolidato e l'edificazione non interessa lotti liberi;
- che per gli effetti della stessa norma, la convenzione relativa al nuovo permesso di costruire deve avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della L.R. 12/2005;
- che i contenuti della convenzione relativa al Permesso di Costruire in oggetto superano il precedente atto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 411 del 2.9.2020;
- che la nuova convenzione urbanistica definisce gli impegni relativi alle opere di urbanizzazione derivanti dal secondo intervento, correlate al nuovo carico insediativo;
- che la tipologia delle opere di urbanizzazione e le scelte costruttive, definite in relazione alla valutazione urbanistica del contesto, tenendo conto altresì delle richieste avanzate dal competente Consiglio di Quartiere, sono

state sottoposte con esito positivo alla Conferenza intersettoriale interna svoltasi in data 19.5.2023;

Dato atto che la società Orion S.r.l., con nota P.G. n. 113882 del 4.4.2023 e successiva integrazione P.G. n. 397251 del 22.12.2023, ha presentato presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana il progetto esecutivo in variante delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento;

Preso atto che il progetto prevede:

- A. Opere di urbanizzazione primaria per sistemazione del tratto di via Grazzine;
- B. Opere di urbanizzazione secondaria per riqualificazione e valorizzazione del Parco di via Grazzine;

Dato atto altresì che l'intervento prevede il reperimento degli standard per il Lotto 1 (già costruito attraverso PdC 84854/2020 del 17.4.2020) e per il Lotto 2 PdC (PE3762/2022) P.G. n. 318568 del 12.10.2022, così determinati: sulla base del nuovo carico urbanistico derivante dalla destinazione residenziale con slp totale pari a 3.260,22, ai sensi dell'art. 61 delle NTA del PGT, la superficie necessaria per le aree per servizi pubblici (standard) da reperire è pari a 40 mq/50 mq della slp per un totale di 2.608,176 mq;

Preso atto altresì che il valore delle predette opere è interamente ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli interventi relativi ai lotti 1 e 2 e che il costo delle opere necessarie a dotare l'area degli adeguati servizi, eccedente rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, è compensato dalla monetizzazione degli standard;

Visto lo schema di atto unilaterale d'obbligo, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che prevede tra l'altro:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra riportate, per un costo complessivo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 483.541,42 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 562.035,49) come da computo metrico estimativo delle opere;
- lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le suddette opere e la compensazione tramite monetizzazione dello standard urbanistico del costo eccedente gli oneri dovuti;
- la realizzazione delle opere di cui sopra contemporaneamente agli edifici, con ultimazione prima dei medesimi e comunque non oltre due anni dalla sottoscrizione dell'atto di unilaterale di impegno;
- le opere di urbanizzazione di cui sopra devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna ai competenti uffici comunali del certificato di regolare esecuzione dei lavori (CRE) delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi;

- la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, per una superficie pari a 2.608,176 mq, quantificati in € 140/mq come da relazione tecnica istruttoria agli atti, per un valore complessivo di € 365.144,64, compensati con i costi per le opere di urbanizzazione eccedenti gli oneri dovuti;
- la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula dell'atto di € 4.517,12 quale differenza fra l'importo dovuto pari a € 5.620,35 a titolo di rimborso spese a favore del Comune, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, e la quota già versata di € 1.103,17 per le opere approvate relative al solo Lotto 1;
- la presentazione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula dell'atto, di garanzie fidejussorie dell'importo di € 207.430,78, a tutela dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di € 468.211,81 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria;

Riscontrato che la società Orion S.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di atto d'obbligo, con nota P.G. n. 41803 del 5.1.2024;

Rilevato che la società Orion s.r.l. con nota P.G. n. 46452 dell'8.2.2024 si è ulteriormente obbligata a garantire, per i tre anni successivi alla data di ultimazione delle opere tutti gli interventi riguardanti la cura e la manutenzione di piante e arbusti di nuova piantumazione previsti dal progetto approvato;

Vista la tavola allegata allo schema di atto unilaterale d'obbligo "T03\_Tavola regime delle opere", parte integrante del presente provvedimento;

Preso atto della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica a firma del tecnico istruttore in e del Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T in data 31.1.2024 e del Responsabile a interim del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana, in data 6.2.2024, agli atti;

Preso atto altresì del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento, costituito dai seguenti elaborati:

- 01.1 COMPUTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA;
- 01.2 COMPUTO URB. PRIM. E SECOND. - ONERI SICUREZZA;
- 01 PSC;
- 02.1 COMPUTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- 02.2 COMPUTO URB. PRIM. - ONERI SICUREZZA;
- 02 ALL. A CRONOPROGRAMMA;
- 03.1 COMPUTO URBANIZZAZIONE SECONDARIA;
- 03.2 COMPUTO URB. SECOND. - ONERI SICUREZZA;
- 03 ALLEGATO B AL PSC (VALUTAZIONE DEI RISCHI);
- 04 FASCICOLO DELL'OPERA;

- PREVENTIVO A2A;
- TAVOLA T01 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- TAVOLA T02A PROGETTO DELLA STRADA E SEZIONI;
- TAVOLA T02B PROGETTO DEL PARCO E SEZIONI;
- TAVOLA T03 REGIME DELLE OPERE;
- TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO RICHIESTO;

Preso atto del verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. 36/2023 a firma dell'Ing. Josè Paroni-P.G. n. 397251 del 22.12.2023;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di atto unilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente all'elaborato grafico "T03\_Tavola regime delle opere", relativo al permesso di costruire convenzionato - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sito in via delle Grazzine n. 23 di proprietà della società Orion 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 e ss.mm.ii., condizione indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;
- che dal presente provvedimento 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.;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data -8.2.2024 dal Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 12.2.2024 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

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, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14 comma 1-bis della L.R.

12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di atto unilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente all'elaborato grafico "T03\_Tavola regime delle opere", relativo al permesso di costruire convenzionato - ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e ampliamento sito in via delle Grazzine n. 23 di proprietà della società Orion S.r.l.

b) di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento costituito dai seguenti elaborati:

- 01.1 COMPUTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA;
- 01.2 COMPUTO URB. PRIM. E SECOND. - ONERI SICUREZZA;
- 01 PSC;
- 02.1 COMPUTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- 02.2 COMPUTO URB. PRIM. - ONERI SICUREZZA;
- 02 ALL. A CRONOPROGRAMMA;
- 03.1 COMPUTO URBANIZZAZIONE SECONDARIA;
- 03.2 COMPUTO URB. SECOND. - ONERI SICUREZZA;
- 03 ALLEGATO B AL PSC (VALUTAZIONE DEI RISCHI);
- 04 FASCICOLO DELL'OPERA;
- PREVENTIVO A2A;
- TAVOLA T01 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- TAVOLA T02A PROGETTO DELLA STRADA E SEZIONI;
- TAVOLA T02B PROGETTO DEL PARCO E SEZIONI;
- TAVOLA T03 REGIME DELLE OPERE;
- TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO RICHIESTO;

c) di dare atto che, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, i contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo relativo al Permesso di Costruire in oggetto superano il precedente atto del 15.9.2020 a firma del notaio Giammatteo Rizzonelli, rep. n. 38127 e racc. n. 25769;

d) di dare atto che, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inclusi gli oneri per la sicurezza, è pari a € 483.541,42 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 562.035,49) come da computo metrico estimativo delle opere;

e) di dare atto altresì che il valore delle predette opere è interamente ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli interventi relativi ai lotti 1 e 2 e che l'eccedenza del costo delle opere rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti è compensato dalla monetizzazione degli standard;

f) di dare atto che, a seguito dell'approvazione del presente schema di atto unilaterale d'obbligo, la società Orion S.r.l. si obbliga ad assolvere ai seguenti impegni:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra riportate, per un costo complessivo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 483.541,42 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 562.035,49) come da computo metrico estimativo delle opere;
- lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le suddette opere e la compensazione tramite monetizzazione dello standard urbanistico del costo eccedente gli oneri dovuti;
- la realizzazione delle opere di cui sopra contemporaneamente agli edifici, con ultimazione prima dei medesimi e comunque non oltre due anni dalla sottoscrizione dell'atto di unilaterale di impegno;
- le opere di urbanizzazione di cui sopra devono essere obbligatoriamente realizzate come condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito della consegna ai competenti uffici comunali del certificato di regolare esecuzione dei lavori (CRE) delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi;
- la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, per una superficie pari a 2.608,176 mq, quantificati in € 140/mq come da relazione tecnica istruttoria agli atti, per un valore complessivo di € 365.144,64, compensati con i costi per le opere di urbanizzazione eccedenti gli oneri dovuti;
- la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula dell'atto di € 4.517,12 quale differenza fra l'importo dovuto pari a € 5.620,35 a titolo di rimborso spese a favore del Comune, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, e la quota già versata di € 1.103,17 per le opere approvate relative al solo Lotto 1;
- la presentazione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula dell'atto, di garanzie fidejussorie dell'importo di € 207.430,78, a tutela dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di € 468.211,81 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- garantire per i tre anni successivi all'ultimazione delle opere tutti gli interventi riguardanti la cura e la manutenzione di piante e arbusti di nuova piantumazione previsti dal progetto approvato, come da nota P.G. n.46452 dell' 8.2.2024;

g) di dare atto che la proprietà dovrà attenersi agli obblighi di cui all'art. 5 dello schema di atto d'obbligo "Prescrizioni per l'esecuzione delle opere";

h) 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 e ss.mm.ii., anche sul sito web del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";

- i) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- j) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.