



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 113

Data 27/03/2024

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. 380/2001 RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - DEMOLIZIONE DI EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI CON RICOSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN VIA REVERBERI N. 28/30 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ G.S.M. IMMOBILIARE S.R.L.. APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno 2024, addi ventisette del mese di Marzo alle ore 09:07 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

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

		PRESENTA
CASTELLETTI LAURA	Sindaca	Si
MANZONI FEDERICO	Vicesindaco	Si
BIANCHI CAMILLA	Assessora	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	--
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 G.S.M. Immobiliare S.r.l. è proprietaria del complesso situato nel Comune di Brescia, in via Luigi Reverberi n. 28/30, identificato catastalmente al Foglio 42 Map. 88 Sub. 1, 2, 3 e Map. 89 Sub. 5, 6, 7, 8 NCT;
- che la predetta società, con nota P.G. n. 382389 del 7.12.2022, ha presentato richiesta di Permesso di Costruire PE4557/2022, relativa ai lavori di demolizione degli edifici esistenti produttivi e ricostruzione di nuovi edifici con destinazione interamente residenziale in zona classificata Pr06c, ai sensi dell'art. 81 della NTA del PGT vigente;
- che in data 28.3.2023 con P.G. n. 104021 veniva trasmesso dal SUE preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10-bis della Legge n. 241/1990 s.m.i., con le seguenti motivazioni: *...l'intervento proposto è da ritenersi compatibile con l'art. 51 della L.R. 12/2005 solo laddove venga ricondotto alla fattispecie indicata al comma 1 secondo periodo, di seguito riportato: "In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda." La proposta progettuale pertanto, anche alla luce di quanto sopra riportato, risulta in contrasto con l'art. 81, "Pr - Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati", delle NTA del PGT in quanto la quantità di SLP residenziale prevista a progetto non garantisce il rispetto delle percentuali minime di SLP a destinazione prevalente per i Pr ("Attività manifatturiere" e "Produzione beni immateriali")" e si assegnava un termine di 10 giorni per presentare per iscritto osservazioni in merito;*
- che in data 24.4.2023 con P.G. n. 134171 sono pervenute le osservazioni a firma della società G.S.M. Immobiliare S.r.l., la quale insisteva per l'applicazione dell'art. 51 comma 1 della L.R. n. 12/2005, ovvero per la possibilità di considerare urbanisticamente compatibile, senza limite di quote, la destinazione residenziale proposta per l'intera slp di progetto, con disapplicazione quindi della previsione dell'art. 81 delle NTA del PGT vigente;
- che in data 28.6.2023 il SUE dell'Ente, con P.G. n. 210037, anche a seguito delle osservazioni ricevute, confermava la non idoneità del progetto con diniego definitivo dell'istanza presentata;
- che la società impugnava il diniego con ricorso R.G. n. 646/2023 avanti al T.A.R. per la Lombardia sezione staccata di Brescia;
- che con deliberazione di G.C. n. 352 del 30.8.2023 si autorizzava la Civica Avvocatura a costituirsi avanti al TAR per resistere al citato ricorso;
- che con Ordinanza n. 379/2023 Reg.Prov.Cau. del 25.9.2023 il TAR sospendeva l'efficacia del provvedimento di diniego,

- motivando che "le quote eventualmente introdotte dal PGT sono inefficaci come impedimenti automatici al cambio di destinazione d'uso, tranne quando il superamento della quota possa essere interpretato come equivalente (per impatto urbanistico e disagi connessi) all'introduzione di una destinazione vietata; questo sposta la valutazione sui singoli progetti, in relazione ai quali deve essere formulato un giudizio di compatibilità urbanistica, in quanto occorre verificare se la nuova destinazione d'uso, dopo il superamento della quota, rimanga coerente con la situazione dei luoghi e con la dotazione di servizi pubblici, o con eventuali obiettivi di interesse pubblico; è quindi implicita la necessità di una convenzione urbanistica, per garantire il corretto inserimento della nuova destinazione d'uso";
- che, ai sensi della citata Ordinanza del T.A.R., la convenzione urbanistica dovrebbe avere ad oggetto "le caratteristiche del progetto, e gli interventi di interesse pubblico che il privato è disposto ad accollarsi, o gli standard che lo stesso è disposto a cedere, per adeguare i servizi pubblici ed evitare aggravi alle edificazioni già presenti nel contesto edificato. Può essere chiesto al privato anche un sacrificio di volumetria, in quanto non vi è un'aspettativa tutelata a trasferire nella nuova destinazione d'uso l'intera volumetria esistente, qualora una riduzione sia necessaria per conseguire un obiettivo di interesse pubblico";

Tenuto conto:

- che è stata valutata la necessità di opere di urbanizzazione per il corretto inserimento delle nuove destinazioni d'uso residenziali ed è stata rilevata altresì la necessità del reperimento delle dotazioni pubbliche (standard) derivanti dal nuovo carico urbanistico conseguente, come previsto dall'art. 61 delle NTA del vigente PGT;
- che la società G.S.M. Immobiliare S.r.l., con P.G. n. 9702 del 11.1.2024 e con successiva integrazione P.G. n. 46476 del 8.2.2024, ha pertanto presentato presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione connesse all'intervento sulla scorta delle valutazioni degli uffici;

Considerato che tale progetto è stato verificato e validato ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023, come da Verbale di Verifica e Verbale di Validazione a firma dell'Arch. Maifredi Severino - P.G. n. 50919 del 12.2.2024;

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

- realizzazione di attraversamento pedonale rialzato su via Luigi Reverberi all'incrocio con via Carnia e a collegamento del Parco Corridoni;

Preso atto altresì che le opere di urbanizzazione secondaria su area in cessione risultano essere le seguenti:

- realizzazione di nuovo percorso ciclopedonale di collegamento tra via Luigi Reverberi e l'area ex-industriale "MAF Logistic" posta a sud del lotto;

Dato atto che la proprietà, in conseguenza del cambio di destinazione del 100% di SLP prevista dalla richiesta PE4557/2022, che prevede la trasformazione dell'area, destinata originariamente dal PGT a zona produttiva mista residenza, in zona esclusivamente residenziale, si obbliga con la sottoscrizione della convenzione urbanistica al reperimento di una adeguata dotazione di servizi derivanti dal nuovo carico urbanistico, non contemplato dal PGT vigente e determinato ai sensi dell'art. 61 delle NTA in 1.200,24 mq di aree per standard urbanistici;

Dato inoltre atto che si è valutata l'esigenza di reperire una parte dello standard internamente al lotto di proprietà al fine di realizzare un percorso ciclopedonale su area in cessione per un totale di mq 248,80 e che pertanto lo standard rimanente da monetizzare è pari a mq 951,44;

Visto lo schema di convenzione urbanistica, 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 € 50.529,90 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 58.564,59) come da computo estimativo del progetto esecutivo. Il valore delle opere di urbanizzazione è interamente ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri primari e secondari applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- la realizzazione delle opere e la loro conclusione entro tre anni dalla stipula della convenzione;
- la consegna del CRE/collaudo 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 cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree individuate all'art. 11 dello schema di convenzione per mq 248,80 per un valore ai soli fini patrimoniali pari a € 574,73, previo esito positivo delle indagini ambientali prescritte dall'art. 43 NTA PGT da eseguirsi prima della stipula della convenzione medesima;
- ai sensi dell'art. 12 dello schema di convenzione, la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per una superficie pari a 951,44 mq quantificati in € 140/mq, per un valore complessivo di € 133.201,60;
- la corresponsione, contestualmente alla stipula dell'atto, di € 585,65 a titolo di rimborso spese a favore del Comune ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005;
- la presentazione, contestualmente alla stipula dell'atto, di una polizza/fidejussione sino all'importo di € 22.664,03, a

- garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di una polizza/fidejussione sino all'importo € 47.613,48 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- la rinuncia al ricorso pendente avanti al T.A.R. per la Lombardia sezione staccata di Brescia (ricorso R.G. n. 646/2023), a spese legali compensate;

Viste le tavole allegate allo schema di convenzione urbanistica "allegato A - Regime delle aree" e "allegato B - Regime delle opere", che fanno parte integrante del presente provvedimento;

Riscontrato che la società G.S.M. Immobiliare S.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di convenzione urbanistica, con nota P.G. n. 96611 del 21.3.2024;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica firmata dal Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana, in data 15.3.2024, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, lo schema di convenzione urbanistica allegato al presente provvedimento quale parte integrante, unitamente agli elaborati grafici "allegato A - Regime delle aree" e "allegato B - Regime delle opere", relativo alle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla richiesta PE4557/2022 per la demolizione di edifici esistenti produttivi e ricostruzione di nuovi edifici con destinazione residenziale di un immobile sito in via Reverberi n. 28/30 di proprietà della società G.S.M. Immobiliare S.r.l.;

Ritenuto altresì di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopra riportate per un costo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 50.529,90 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari 58.564,59);

Ritenuto opportuno, per il particolare contesto urbanistico già prevalentemente residenziale, accogliere la tesi della citata Ordinanza secondo la quale il quarto periodo dell'art. 51 della L.R. n. 12/2015 e s.m.i. è da interpretare nel senso di attribuire al P.G.T. il compito di individuare espressamente le destinazioni incompatibili, mentre per le destinazioni principali, complementari accessorie o compatibili è consentito il passaggio senza limiti di quota, con la conseguenza che le quote introdotte dal P.G.T. sono inefficaci come impedimenti automatici al cambio di destinazione d'uso;

Considerato che tale ultima interpretazione appare in prima istanza applicabile alla particolare circostanza urbanistica e in seconda istanza utile a tenere indenne l'Amministrazione dall'esborso conseguente all'istanza risarcitoria e alle spese processuali previste, ove invece la prosecuzione del giudizio in essere che potrebbe vedere l'Amministrazione Comunale soccombente

comporterebbe la conseguenza dell'esborso delle somme risarcitorie e per spese processuali di cui sopra;

Ritenuto pertanto di approvare lo schema di convenzione urbanistica di cui sopra e conseguentemente di autorizzare la Civica Avvocatura ad aderire alla rinuncia al ricorso, con compensazione totale delle spese, per le motivazioni indicate nella relazione istruttoria a firma del Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana, in data 15.3.2024, 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 e ss.mm.ii., 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 in data 25.3.2024 dal Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana, in data 25.3.2024 dal Responsabile dell'Area di Supporto al Sindaco - Unità di Staff Civica Avvocatura e in data 25.3.2024 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 consequenti;

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 dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, lo schema di convenzione urbanistica, allegato al presente provvedimento quale parte integrante, unitamente agli elaborati grafici "allegato A - Regime delle aree" e "allegato B - Regime delle opere", relativo alle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla richiesta PE4557/2022 per la demolizione di edifici esistenti produttivi e ricostruzione di nuovi edifici con destinazione residenziale di immobile sito in via Reverberi n. 28/30 di proprietà della società G.S.M. Immobiliare S.r.l.;

- b) di approvare il progetto esecutivo, agli atti, per gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione, presentato con P.G. n. 9702 dell'11.1.2024 e con successiva integrazione P.G. n. 46476 dell'8.2.2024;
- c) di dare atto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inclusi gli oneri per la sicurezza, è pari a € 50.529,90 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 58.564,59), come da computo estimativo del progetto esecutivo;
- d) di dare atto che a seguito dell'approvazione del predetto schema di convenzione urbanistica, la Proprietà si obbliga ad assolvere i seguenti impegni:
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra riportate, per un costo complessivo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 50.529,90 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 58.564,59) come da computo estimativo del progetto esecutivo. Il valore delle opere di urbanizzazione è interamente ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri primari e secondari applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
  - realizzazione delle opere di cui sopra e loro conclusione entro tre anni dalla stipula della convenzione;
  - consegna del CRE/collaudo 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;
  - cessione gratuita al Comune di Brescia, delle aree individuate all'art. 11 dello schema di convenzione per mq 248,80 per un valore ai soli fini patrimoniali pari a € 574,73, previo esito positivo delle indagini ambientali prescritte dall'art. 43 NTA PGT da eseguirsi prima della stipula della convenzione medesima;
  - monetizzazione degli standard non reperiti ai sensi dell'art. 12 dello schema di convenzione e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per una superficie pari a 951,44 mq quantificati in € 140/mq, per un valore complessivo di € 133.201,60;
  - corresponsione, contestualmente alla stipula dell'atto, di € 585,65 a titolo di rimborso spese a favore del Comune ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005;
  - presentazione, contestualmente alla stipula dell'atto, di una polizza/fidejussione sino all'importo di € 22.664,03, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di una polizza/fidejussione sino all'importo € 47.613,48 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - rinuncia al ricorso pendente avanti al T.A.R. per la Lombardia sezione staccata di Brescia (ricorso R.G. n. 646/2023), a spese legali compensate;
- e) di autorizzare, per i motivi di cui in premessa, la Civica

Avvocatura ad aderire alla rinuncia, con compensazione totale delle spese, al ricorso R.G. n. 646/2023 presentato al T.A.R. per la Lombardia sezione staccata di Brescia dalla società G.S.M. Immobiliare S.r.l.;

- f) 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;
- 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.