



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 304

Data 24/07/2024

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA. SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA.
APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PERMESSO
DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO
ESISTENTE E AMPLIAMENTO FARMACIA - IMMOBILE SITO IN VIA
AMBARAGA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ GEMMA S.R.L. E
APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE.

L'anno 2024, addì ventiquattro del mese di Luglio alle ore 09:10 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	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 Gemma S.r.l. è proprietaria nel Comune di Brescia di immobili e area pertinenziale siti in via Ambaraga n. 80, 82, 84 e 86 e con la seguente identificazione catastale: NTC Foglio 22, Mappali 72, 90 e 152;
- che la società Gemma S.r.l. ha presentato presso i competenti uffici del Comune di Brescia, con nota P.G. n. 401276 del 27.12.2022, richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato PE n. 4803/2022, per la ristrutturazione dell'edificio esistente e ampliamento farmacia in zona classificata ai sensi dell'art. 81 delle NTA del vigente P.G.T. parte come "R06b - Tessuto a prevalente destinazione residenziale" e parte come "Infrastrutture viarie";
- che il previsto ampliamento della farmacia comporta un superamento della SLP dei servizi pari a mq. 45,95 rispetto alla SLP esistente di mq. 209,99, pari al 22% rispetto alla SLP di servizi esistente, ammesso ai sensi delle NTA del vigente P.G.T.;
- che inoltre, la porzione di area prospiciente Via Ambaraga, individuata in mappa NCT al Foglio 22 particella 152 parte, risulta marciapiede pubblico, seppur privata;
- che la farmacia in oggetto è un servizio privato di interesse pubblico esistente, seppur non specificatamente individuato nella tavola V-PS02 del P.G.T. vigente, in quanto attività esistente al piede di edificio a prevalente destinazione residenziale;
- che, pertanto, il Permesso di Costruire è rilasciato in deroga ai sensi dell'art. 40, comma 1, della L.R. n. 12/2005 per incremento SLP servizi esistenti, a seguito della valutazione positiva da parte del Consiglio Comunale, avvenuta con deliberazione n. 43 dell'8.7.2024;

Dato atto:

- che l'ambito di intervento è interessato dal vincolo paesaggistico apposto con D.M. 14.1.1963 pubblicato su G.U. n. 35 del 7.2.1963, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d), del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e individuato sulla Tavola del P.G.T. V-PR11 Q-NORD con il n. 13 "Sotto collina San Giuseppe";
- che, tuttavia, l'intervento risulta escluso dalla necessità di produrre l'autorizzazione paesaggistica, come da allegato A, punto A.12., del D.P.R. n. 31/2017: "interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti[...]"

Dato atto, altresì, che, relativamente alla valutazione del maggior valore generato dall'intervento di ampliamento in deroga della farmacia, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si rende necessario definire un contributo straordinario da utilizzare nel contesto in

cui ricade l'intervento per la realizzazione di opere pubbliche (sistematizzazione spazio pubblico mediante rifacimento della pavimentazione fronteggiante l'intera proprietà), oltre alla cessione gratuita dell'area fronte strada, catastalmente individuata al Foglio 22, mappale 152 NCT, ancora privata ma in uso pubblico, individuata come infrastruttura viaria nel P.G.T. vigente, da attuare mediante sottoscrizione di convenzione;

Considerato che l'impegno alla cessione gratuita della porzione di area sopra individuata, ora di proprietà di Gemma S.r.l., deriva da atto di sottomissione stipulato tra il Comune di Brescia e la sig.ra Iose Soardi, allora proprietaria dell'area, in data 27.7.1965, rep. n. 34260, Notaio Ambrosione;

Preso atto che la società Gemma S.r.l., con nota P.G. n. 69106 del 28.2.2024 e con successive integrazioni P.G. n. 109431 del 3.4.2024, P.G. n. 129699 del 18.4.2024 e P.G. n. 189630 del 6.6.2024, ha depositato presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento;

Tenuto conto 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 Validazione sottoscritto dall'ing. Emilio Antonioli e dall'ing. Luca Gheza - P.G. n. 189630 del 6.6.2024;

Preso atto che l'opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento su area in cessione da realizzare risulta essere la sistematizzazione dello spazio pubblico fronteggiante la proprietà mediante rifacimento della pavimentazione esistente e che la tipologia dei lavori è stata condivisa nella Conferenza Intersetoriale del 7.3.2024, come da verbale P.G. n. 90950 del 15.3.2024;

Visto lo schema di convenzione, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra riportate, per un costo complessivo, inclusi oneri di sicurezza, pari a € 27.421,68 come da progetto esecutivo, da eseguire contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione di cui a PE n. 4803/2022, opere che dovranno essere ultimate prima dei lavori medesimi e comunque non oltre 1 (uno) anno dalla sottoscrizione della convenzione;
- la consegna del Certificato di regolare esecuzione (CRE) delle opere di urbanizzazione quale condizione ai fini della efficacia della segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati, di cui all'art. 24, D.P.R. n. 380/2001;
- la corresponsione al Comune, da parte della società Gemma S.r.l., in un'unica soluzione, della somma corrispondente alle opere non eseguite, valutate ai prezzi vigenti, qualora entro un anno dalla data di sottoscrizione della convenzione il Comune non avrà dato, previa richiesta della Proprietà, disponibilità delle aree pubbliche o porzioni di esse, necessarie alla loro realizzazione;

- la cessione gratuita al Comune di Brescia, delle aree individuate all'art. 5 dello schema di convenzione per un valore totale complessivo per i soli fini patrimoniali pari a € 396,48;
- la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione, di € 274,22 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 della convenzione, di una polizza/fidejussione di € 32.906,00, pari all'importo lordo stimato delle opere di urbanizzazione, comprensivo degli oneri di sicurezza e maggiorato del 20%, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento;

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

Riscontrato che la società Gemma S.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di convenzione con nota P.G. n. 241532 del 18.7.2024;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica firmata digitalmente dalla Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e attuazione PGT in data 16.7.2024, agli atti;

Attesa la competenza di quest'organo all'approvazione del progetto e dato atto che ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 33, comma 2, della L.R. 11.3.2005 n. 12 e ss.mm.ii. - il presente provvedimento di approvazione del progetto, con la relativa verifica e validazione del progetto ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023, ha i medesimi effetti del titolo abilitativo ai fini della realizzazione dei lavori;

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., lo schema di convenzione, unitamente agli elaborati grafici "allegato A - Regime delle aree" e "allegato B - Regime delle opere", tutti da ritenersi allegati parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, relativo alle opere di urbanizzazione primaria connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE n. 4803/2022 per la ristrutturazione di edificio esistente e ampliamento della farmacia sita in Brescia, via Ambaraga e di proprietà della società Gemma S.r.l.;
- di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla sistemazione dello spazio pubblico fronteggiante la proprietà mediante rifacimento della pavimentazione esistente di importo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 27.421,68;

- di demandare alla Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la competenza alla stipula, dando atto che la stessa ha facoltà di inserire nella convenzione, fatta salva la sostanza del negozio/atto, le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie e utili a definirne gli aspetti al fine di addivenire al suo puntuale perfezionamento, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni;

Preso atto che trattandosi di opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi quale contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., quale opera di pubblica utilità nel contesto in cui ricade l'intervento, il valore non è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento;

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 18.7.2024 dal Responsabile suppl. del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 18.7.2024 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 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 e ai sensi degli artt. 28-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e 14, comma 1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di convenzione 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 PE n. 4803/2022 per la ristrutturazione di edificio esistente e ampliamento farmacia in via Ambaraga n. 80, 82, 84 e 86 di proprietà della società Gemma S.r.l., comprensivo degli elaborati progettuali di livello esecutivo di cui al successivo punto b);

- b) di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, depositato presso gli Uffici Comunali con P.G. n. 69106 del 28.2.2024 e documentazione integrativa pervenuta con P.G. 109431 del 3.4.2024, con P.G. n. 129699 del 18.4.2024 e con P.G. n. 189630 del 6.6.2024, completo di verifica e validazione, progetto comprensivo degli elaborati progettuali, come da elenco pure allegato alla presente deliberazione quale parte integrante, da cui risulta un importo complessivo dell'opera pari a € 27.421,68, oneri per la sicurezza inclusi, così distinto:

Opere previste	Importo lavori	Oneri di sicurezza	Importo lavori, o.s. inclusi
OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO	€ 25.089,69	€ 2.331,99	€ 27.421,68

- c) di dare atto che l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ha i medesimi effetti del titolo abilitativo ai fini della realizzazione dei lavori ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 comma 1, lett. c) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33, comma 2, della L.R. 11.3.2005 n. 12 e ss.mm.ii.;
- d) di dare atto che trattandosi di opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi quale contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., quale opera di pubblica utilità nel contesto in cui ricade l'intervento, il valore non è ammesso allo scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento;
- e) di dare inoltre atto che, a seguito della sottoscrizione della convenzione di cui al precedente punto a), la Proprietà si obbliga ad assolvere i seguenti impegni:
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 3 dello schema, per un costo complessivo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 27.421,68 come da progetto esecutivo; da eseguire contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione di cui alla PE n. 4803/2022 e dovranno essere ultimate prima dei medesimi e comunque non oltre 1 (uno) anno dalla sottoscrizione della convenzione;
 - la consegna del Certificato di regolare esecuzione (CRE) delle suindicate opere di urbanizzazione quale condizione ai fini della efficacia della segnalazione certificata di

- agibilità degli edifici privati, di cui all'art. 24, del D.P.R. n. 380/2001;
- la corresponsione al Comune, da parte della società Gemma 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 della convenzione 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 individuate all'art. 5 dello schema di convenzione per un valore totale complessivo per i soli fini patrimoniali pari € 396,48;
 - la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione, di € 274,22 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 della convenzione, di una polizza/fidejussione di € 32.906,00, pari all'importo lordo stimato delle opere di urbanizzazione, comprensivo degli oneri di sicurezza e maggiorato del 20%, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento;
- f) di dare atto che il Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 40, comma 1, della L.R. n. 12/2005 per incremento SLP servizi esistenti, rilasciato da parte del SUE è stato sottoposto a una valutazione preliminare da parte del Consiglio Comunale che si è espresso positivamente con deliberazione n. 43 dell'8.7.2024, in merito all'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, in termini di inserimento urbanistico, sociale, e di coerenza architettonica;
- g) di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la competenza alla stipula, dando atto che lo stesso ha facoltà di inserire nella convenzione, fatta salva la sostanza del negozio/atto, le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definirne gli aspetti al fine di addivenire al suo puntuale perfezionamento, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni;
- 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.