



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 55

Data 12/02/2025

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. MODIFICA SCHEMA DI ATTO BILATERALE D'OBBLIGO CONCERNENTE L'UMI 3B NORD DEL PIANO ATTUATIVO VIGENTE N. 514 "VALORIZZAZIONE CAVE FAUSTINI" IN VIA CERCA N. 40 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ EDIFICIS S.R.L.

L'anno 2025, addì dodici del mese di Febbraio 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	--
MANZONI FEDERICO	Vicesindaco	Si
BIANCHI CAMILLA	Assessora	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	Si
FRATTINI ANNA	Assessora	Si
GARZA MARCO	Assessore	--
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
POLI ANDREA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessora	Si

Presiede il Vicesindaco Federico Manzoni

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Società Edificis s.r.l. ha la proprietà e piena disponibilità delle aree situate nel Comune di Brescia, in via Cerca, con l'identificazione catastale di seguito indicata:
 - NCT FG. 241, particella 43, 45 e 57;
- che gli immobili presenti sulle suddette aree sono identificati nel P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii, nel Piano Attuativo Vigente 514 "Valorizzazione Cave Faustini" e, in particolare, gli stessi sono ricompresi nella unità minima di intervento 3B NORD;
- che nell'ambito del già menzionato PAv 514 veniva prevista la riqualificazione urbanistica del Piano Cave Provinciale, negli ambiti ATEg20 e ATEg23, in seguito alla dismissione delle attività di cava;
- che, specificatamente, l'Unità Minima d'Intervento (U.M.I) 3B comprende, secondo la convenzione urbanistica stipulata in data 28.7.2016, rep. n. 69051, racc. n. 35681, a firma del notaio Aldo Garioni, successivamente modificata, a seguito di deliberazione di G.C. n.414 dell'11.7.2017, con atto del 18.10.2019 rep. n. 113240, racc. n. 41234, a firma del notaio Francesco Lesandrelli, l'area di proprietà Edificis s.r.l. con le rispettive destinazioni:
 - 1.731 mq di SLP con destinazione a servizi per lo sport e il tempo libero, da localizzare nel lotto SUD, situato presso l'ATEg20, ristrutturando o demolendo/ricostruendo i fabbricati esistenti;
 - 811 mq di SLP con destinazione residenza e terziario, più 300 mq di SLP con destinazione di servizio al Parco delle Cave da cedere all'Amministrazione Comunale, da realizzare per ricomposizione volumetrica dei fabbricati produttivi esistenti nel lotto NORD, posto lungo via Cerca, presso l'ATEg23;
- che, con riferimento alla UMI 3B, si prevedeva la realizzazione, mediante ricomposizione dei volumi esistenti, di funzioni ricreative/ricettive, attrezzature sportive e di servizio di competenza privata e la cessione al Comune di un edificio con destinazione a servizio per il parco, ferma restando la facoltà prevista dall'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005 di revisione dello schema planivolumetrico;
- che la società Edificis s.r.l., con nota P.G. n. 211805/2022 del 5.7.2022, ha presentato istanza di permesso di costruire PE 2580/2022 per l'intervento di ristrutturazione edilizia dei suddetti fabbricati produttivi esistenti, siti a Brescia in via Cerca n. 40, con cambio di destinazione d'uso da produttivo a ricettivo;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 570 del 7.12.2022, che ha approvato lo schema di atto bilaterale, è stato contestualmente approvato il progetto planivolumetrico e la definizione del regime delle aree con individuazione e ridefinizione della localizzazione della porzione di area da cedere e delle relative capacità edificatorie in attuazione

dell'art. 6 della convenzione del 2016, ai sensi del quale "qualora decorsi 6 (sei) anni dalla stipula della presente convenzione non venga mai sottoscritto l'atto d'obbligo inherente la UMI 3b, l'operatore si impegna, in luogo della realizzazione di cui al precedente art. 4 lettera d della convenzione da cui deve intendersi definitivamente esonerata (realizzazione edificio di servizio al parco), a cedere il fabbricato esistente per la superficie di mq 590, identificato con il mappale n. 43/parte del foglio NCT n. 241 situato all'interno della UMI 3b stessa";

Precisato che lo stesso art. 10 della già menzionata convenzione del 2016 prevede inoltre che "nell'ambito di ciascun atto, verranno disciplinati il regime delle aree (eventuali asservimenti UMI 3b nord), le destinazioni d'uso e le modalità di ricomposizione volumetrica delle SLP assegnate";

Considerato:

- che l'ambito dell'intervento non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- che in data 18.1.2022 la Conferenza intersettoriale ha espresso alcune indicazioni in merito alla necessità di adeguare il percorso ciclopedonale lungo via Cerca, posto tra l'UMI 3B e il reticololo idrico, recepite dalla Proprietà all'interno del progetto planivolumetrico;
- che con nota Prot. n. 731/22/P.G. del 15.3.2022 il Consorzio di Bonifica del Chiese ha espresso parere preventivo favorevole agli interventi proposti in fascia di rispetto, con alcune prescrizioni;

Considerato:

- che l'atto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 570 del 7.12.2022 non è stato stipulato in attesa della conclusione delle indagini ambientali ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PGT vigente;
- che le indagini ambientali, preliminari alla cessione delle aree, hanno evidenziato la presenza di rifiuti e di contaminazioni superiori alla concentrazione della soglia prevista per la destinazione a verde pubblico (Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.), rendendo necessarie operazioni di bonifica e di rimozione rifiuti a carico di Edificis s.r.l., concluse con presa d'atto dell'avvenuta bonifica da parte dell'Unità di Progetto Risanamento Ambientale e Bonifiche in data 5.3.2024 (P.G. n. 76183/2024) sulla base del documento pervenuto da Arpa in data 28.2.2024(P.G. n. 68666/2024);

Dato atto:

- che il procedimento relativo all'istanza di permesso di costruire PE 2580/2022 è stato archiviato in data 8.11.2023 su richiesta della società proponente e che Edificis s.r.l. ha manifestato la volontà di adempiere comunque agli impegni previsti nello schema di atto d'obbligo bilaterale approvato con deliberazione di G.C. n. 570 del 7.12.2022;

- che la società Edificis s.r.l. ha proceduto al **fractionamento** delle aree oggetto di cessione/asservimento;

Rilevata pertanto la necessità di modificare lo schema di atto bilaterale d'obbligo approvato con deliberazione di G.C. n. 570 del 7.12.2022;

Riscontrato che la società Edificis s.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di atto d'obbligo con nota P.G. n. 30184 del 27.1.2025;

Visti gli elaborati grafici allegati allo schema di atto d'obbligo "Regime delle opere" e "Regime delle aree", che pure fanno parte integrante del presente provvedimento;

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 05.02.2025 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 06.02.2025 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 modificare, per i motivi di cui in premessa, l'atto bilaterale d'obbligo, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 570 del 7.12.2022, come da schema allegato al presente provvedimento quale parte integrante, unitamente agli elaborati grafici "Regime delle opere" e "Regime delle aree" e concernente l'attuazione della trasformazione urbana dell'UMI 3B Nord del Piano Attuativo vigente n. 514 "Valorizzazione

Cave Faustini" in via Cerca n. 40 di proprietà della società Edificis s.r.l.;

- b) di dare atto che il nuovo schema, così come modificato, annulla e sostituisce quello approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 570 del 7.12.2022;
- c) 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;
- d) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.