



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 218

Data 28/05/2025

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA - SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO DESTINATO A SERVIZIO UNIVERSITARIO PER LA DIDATTICA E LA RICERCA, UBICATO A BRESCIA IN VIA BRANZE N. 61 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BRESCIA E PRESA D'ATTO PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'anno 2025, addì ventotto del mese di Maggio alle ore 14:40 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	--
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 vice Segretario Generale Dott.ssa M. Maddalena Sanna

La Giunta Comunale

Premesso:

- che l'Università degli Studi di Brescia è proprietaria di un'area nel Comune di Brescia, in via Branze n. 61, con la seguente identificazione catastale:
 - NTC Foglio 45, Mappale 15parte;
 - NTC Foglio 46, mappale 225;
- che l'Università degli Studi di Brescia ha presentato con nota P.G. n. 339072 del 31.10.2023, richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato PE n. 3946/2023, integrata da ultimo con nota P.G. n. 121855 del 7.4.2025, per l'intervento di nuova costruzione di edificio per la didattica e la ricerca all'interno di un'area libera, sita in Via Branze e posta all'incrocio con la traversa di via Triumplina di accesso ai numeri civici da 58 a 68;
- che il lotto in questione attualmente risulta non edificato, a seguito della demolizione dell'edificio, che ospitava lo storico ristorante "Cà Nöa", di cui alla SCIA PE2190/2023 del 13.6.2023;
- che ai sensi dell'art. 81 delle NTA del vigente Piano di Governo del Territorio le suddette aree sono comprese in zona classificata come "R06b - Tessuto a prevalente destinazione residenziale", con indice 06b, all'interno del quale, oltre alla destinazione principale a residenza, sono ammesse:
 - le attività direzionali;
 - le attività ricettive;
 - le attività artigianali di servizio;
 - gli esercizi commerciali di vicinato;
 - le attività di produzione di beni immateriali;
 - i servizi, ad eccezione di servizi tecnologici, ospedalieri, cimiteriali, delle attrezzature sportive a carattere spettacolare e dei distributori di carburante;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 4.7.2022 ha espresso valutazione favorevole, ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. del vigente P.G.T., alla localizzazione del servizio universitario U1 "Attrezzature didattiche e per la ricerca" nell'immobile sito in via Branze n. 61 e, contestualmente, ha concesso la deroga al reperimento di parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A., limitati al 25% della SLP del nuovo servizio, in luogo della misura prescritta pari al 100% della SLP, in analogia con quanto previsto dal Piano Attuativo Vigente conforme al progetto speciale del piano dei servizi del P.G.T. - "PSn2 Università Statale", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 477 del 24.11.2021, per le contigue aree che ospitano la facoltà di ingegneria e medicina dell'Università degli Studi di Brescia;
- che il Consiglio Comunale, con la suddetta deliberazione, ha condizionato la deroga al reperimento dei parcheggi pertinenziali all'impegno, da parte dell'Università, al rispetto delle prescrizioni contenute all'art. 2 della convenzione urbanistica, relativa al Piano Attuativo sopra indicato, stipulata in data 24.2.2022 a rogito del Notaio

Dott. Francesco Fiordiliso, Rep. n. 17525 e Racc. n. 15920, che individua politiche e azioni condivise con il Comune in tema di mobilità e di sosta e che impegna l'Università a migliorare l'offerta di mobilità tramite il potenziamento delle connessioni ciclabili e pedonali interne al complesso universitario e di accesso dalle vie confinanti;

Dato atto:

- che l'ambito in questione è in parte interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., che si estende per 150 metri a partire dalla sponda del Torrente Garza, in quanto il sedime del demolito edificio ex ristorante "Cà Nöa" e l'adiacente ex albergo "Park Hotel Cà Nöa" con le relative pertinenze (fg 45, particelle 15, 156, 157, 159), corrispondenti all'ambito del Piano Attuativo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 3616 del 18.11.1981 e ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 591 del 10.12.1981, all'entrata in vigore della Legge n. 431 del 8.8.1985 - Legge Galasso - risultavano già edificati e inseriti nel tessuto urbano consolidato;
- che l'area non è sottoposta ad alcun vincolo di natura amministrativa o ambientale;
- che il progetto delle opere di urbanizzazione non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017, in quanto trattasi di opere rientranti nell'elenco di cui all'allegato A del punto A.10;
- che il sedime di realizzazione delle opere di urbanizzazione è di interesse archeologico, tuttavia le opere di manutenzione straordinaria in progetto non richiedono approfondimenti di indagine in tal senso, in quanto non sono previste opere di scavo;

Preso atto:

- che il vigente P.G.T. classifica le aree interessate dall'intervento come "Infrastrutture viarie" e "tessuto a prevalente destinazione residenziale";
- che le opere di manutenzione straordinaria in progetto sono compatibili con la destinazione prevista dal P.G.T. e sopra indicata;
- che, in conseguenza degli impegni convenzionali assunti dai lottizzanti nell'ambito del piano attuativo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 3616 del 18.11.1981 e ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 591 del 10.12.1981, risultano cedute al Comune di Brescia (atto notaio Franco Treccani del 20.1.1997, rep. n. 79187) le seguenti aree:
 - le aree contraddistinte al catasto NCT, al foglio 45, mappale 160, corrispondenti alla traversa di via Triumplina, ai relativi marciapiedi e al verde di arredo lungo il Torrente Garza;
 - le aree contraddistinte al catasto NCT, al foglio 45, mappale 157 e 159, corrispondenti ad aree a parcheggio in lato est della traversa di via Triumplina, adiacenti all'ex albergo "Park Hotel Cà Nöa";

mentre, con il medesimo atto, risulta asservita all'uso pubblico un'area a parcheggio pari a 900 m² (foglio 45 mappale 15/p, corrispondente al pre-esistente mappale 158, poi fuso con il mappale 15) posizionata tra il ristorante "Cà Nöa", e il complesso alberghiero "Park Hotel Cà Nöa";

- che il progetto edilizio prevede la realizzazione di un edificio a due piani fuori terra con interrato e copertura piana accessibile, con SLP pari a mq 3.986,40 e che lo stesso ha ottenuto l'autorizzazione paesaggistica in data 6.9.2023 - APO20/2023;
- che il progetto delle opere di urbanizzazione prevede l'allargamento del marciapiede di via Branze in lato sud, antistante il lotto di intervento, e la realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale in ampliamento del marciapiede in lato est della traversa di via Triumplina;
- che il progetto delle opere di urbanizzazione è stato sottoposto, con esito positivo, alla Conferenza intersettoriale interna nella seduta del 22.5.2024, che ha fornito indicazioni con riferimento al progetto in merito alle dimensioni dei percorsi ciclopedonali e alle indagini ambientali necessarie sulle aree oggetto di cessione;

Dato atto che l'Università degli Studi di Brescia, con P.G. n. 132804 del 22.4.2024, integrato da ultimo con P.G. n. 121855 del 7.4.2025, ha depositato presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana il progetto di fattibilità tecnico-economica relativo alle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento;

Tenuto conto che tale progetto è stato verificato ai sensi dell'art. 42, del D.Lgs. n. 36/2023, come da rapporto di verifica sottoscritto dall'ing. Francesco Bianchi - P.G. n. 121855 del 7.4.2025;

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

- il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2 della convenzione stipulata in data 24.2.2022, notaio Fiordiliso e riportate integralmente all'art. 2 dello schema di convenzione allegato alla presente;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo stimato in € 20.519,54 al netto dell'I.V.A. e comprensivo degli oneri di sicurezza, sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica, salvo esatta determinazione in base al progetto esecutivo che sarà successivamente redatto con ricorso ad appalto integrato;
- l'impegno alla cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e individuate all'art. 5 dello schema di convenzione, per un valore totale complessivo a soli fini patrimoniali pari a € 405,92;
- la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione, di € 205,20 a titolo di rimborso spese, stimato sulla base del progetto di

fattibilità, a favore del Comune ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005;

Viste le tavole allegate allo schema di convenzione "Tav. 1 - Regime delle aree" e "Tav. 2 - Regime delle opere", pure parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

Preso atto che l'Università degli Studi di Brescia ha sottoscritto per accettazione lo schema di convenzione con nota P.G. n. 178576 del 22.5.2025;

Preso atto inoltre della relazione istruttoria firmata digitalmente dalla Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e attuazione PGT in data 28.4.2025, agli atti;

Ritenuto, pertanto:

- di approvare, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 14, comma 1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di convenzione, unitamente agli elaborati grafici "Tav. 1 - Regime delle aree" e "Tav. 2 - Regime delle opere", allegati parti integranti e sostanziali della presente, riguardante le opere di urbanizzazione primaria connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE n. 3946/2023 per nuova costruzione di edificio destinato a servizio universitario per la didattica e la ricerca, in seguito a demolizione di edificio esistente in Brescia, via Branze n. 61 e di proprietà dell'Università degli Studi di Brescia;
- di prendere atto del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria descritte in premessa, per un importo stimato di € 20.519,54 al netto dell'I.V.A. e comprensivo degli oneri di sicurezza;
- di demandare alla Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la competenza alla stipula della convenzione, dando atto che la stessa ha facoltà di inserire nella convenzione medesima, 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;

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 rispettivamente in data 22.5.2025

dalla Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 22.5.2025 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 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 e sostanziale unitamente agli elaborati grafici "Tav. 1 - Regime delle aree" e "Tav. 2 - Regime delle opere", relativo alle opere di urbanizzazione primaria connesse al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE n. 3946/2023 per nuova costruzione di edificio destinato a servizio universitario per la didattica e la ricerca, in seguito a demolizione di edificio esistente in Brescia, via Branze n. 61 e di proprietà dell'Università degli Studi di Brescia;
- b) di prendere atto del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria, depositato presso gli Uffici Comunali con P.G. n. 132804 del 22.4.2024 e integrato da ultimo con P.G. n. 121855 del 7.4.2025, in atti, da cui risulta un importo complessivo dell'opera pari a € 20.519,54, oneri per la sicurezza inclusi, così distinto:

Opere previste	Importo dei lavori	Oneri per la sicurezza	Importo totale
Opere di Urbanizzazione Primaria	€ 18.851,92	€ 1.667,62	€ 20.519,54

- c) di dare atto che, a seguito della sottoscrizione della convenzione di cui al precedente punto a), la Proprietà si obbliga ad assolvere i seguenti impegni:
- il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2 della convenzione stipulata in data 24.2.2022, notaio Fiordiliso e riportate integralmente all'art. 2 dello schema di convenzione allegato alla presente;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo stimato in € 20.519,54 al netto dell'I.V.A. e comprensivo degli oneri di sicurezza, sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica, salvo

esatta determinazione in base al progetto esecutivo redatto in regime di appalto integrato;

- l'impegno alla cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e individuate all'art. 5 dello schema di convenzione, per un valore totale complessivo ai soli fini patrimoniali pari a € 405,92;
- la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione, di € 205,20 a titolo di rimborso spese, stimato sulla base del progetto di fattibilità, a favore del Comune ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005;

- d) di demandare alla Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la competenza alla stipula della convenzione, dando atto che la stessa ha facoltà di inserire nella convenzione medesima, 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 e integrazioni;
- e) di stabilire che il presente provvedimento e i suoi allegati 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;
- f) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- g) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.