



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 264

Data 02/07/2025

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO COMMERCIALE SANT'ANNA DI VIA VALCAMONICA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L.

L'anno 2025, addì due 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:

		PRESENTE
CASTELLETTI LAURA	Sindaca	Si
MANZONI FEDERICO	Vicesindaco	--
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 la Sindaca Laura Castelletti

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. è proprietaria del compendio immobiliare denominato "Centro Commerciale S. Anna" e relative aree pertinenziali, sito in Brescia, via Valcamonica n. 15/17, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 78, Mappale 58, Subalterni: 36, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 525, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 562, 563, 564, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585 e 586;
- che le aree sopra individuate sono classificate dal P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii., in parte "C - Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva" e in parte "Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale";
- che in data 11.8.2023 la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. ha presentato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato (PE3043/2023), n. 258946 P.G., integrata da ultimo con nota P.G. n. 238707 del 16.7.2024, per un intervento di demolizione e ricostruzione di edificio commerciale con diminuzione della SLP preesistente;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 303 del 24.7.2024 è stato approvato lo schema di convenzione relativo al Permesso di Costruire Convenzionato per la ristrutturazione del complesso commerciale Sant'Anna di via Valcamonica;
- che con atto del 26.7.2024 rep. n. 77113 e racc. n. 19746 notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona è stata stipulata tra il Comune di Brescia e la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. la convenzione relativa alla PE 3043/2023 con cui:
 - è stato modificato il regime delle aree asservite definito dalla convenzione urbanistica del 13.3.1997 n. 55922/16827 notaio Eligio Conti, parzialmente modificativa della convenzione urbanistica del 3.5.1985 n. 15503/6726 notaio Eligio Conti, prevedendo l'asservimento all'uso pubblico di mq 10.216;
 - sono state previste prescrizioni relative alla predisposizione di impianto di videosorveglianza relativo all'adeguamento della viabilità per la realizzazione della linea Tram T3 Violino-S.Eufemia e all'impegno alla cessione delle aree per la realizzazione della linea Tram T3 Violino-S.Eufemia;
- che in esito alla sottoscrizione dell'atto di cui sopra, il Comune di Brescia ha rilasciato il relativo Permesso di Costruire (PE 3043/2023) con nota P.G. n. 258022 del 2.8.2024;

Preso atto:

- che la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. ha presentato in data 9.9.2024 istanza di Permesso di Costruire Convenzionato (PE 3302/2024), annotata al n. 294670 P.G. e integrata da ultimo con nota P.G. n. 99739 del 19.3.2025, in variante all'originario Permesso di Costruire Convenzionato di cui alla PE 3043/2023, per una diversa collocazione delle rampe di accesso ai parcheggi pertinenziali di piano interrato

- e una revisione della viabilità interna delle aree a parcheggio a raso, asservite a uso pubblico;
- che la diversa collocazione delle rampe comporta la revisione del regime delle aree di cui alla convenzione urbanistica del 26.7.2024 e, pertanto, si rende necessaria la sottoscrizione di un atto modificativo della stessa;
 - che con nota P.G. n. 70283 del 25.2.2025 il Settore Mobilità, Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico ha espresso parere favorevole, a condizione di risolvere lievi criticità progettuali, poi recepite nello sviluppo del progetto;

Visto lo schema di atto modificativo della convenzione, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, che prevede:

- l'individuazione delle aree da asservire all'uso pubblico, mantenendo invariata la superficie complessiva pari a mq 10.216, così come previsto dall'art. 2 dello schema di atto;
- il rispetto di ulteriori prescrizioni relative alla promozione di forme di mobilità sostenibili e alla riduzione dell'impatto ambientale, indicate nell'art. 3:
 - nomina di un "Mobility Manager" e redazione di un piano spostamento casa - lavoro;
 - presenza di personale che regolamenti accessi e viabilità nei periodi di maggior affluenza (festività, inaugurazioni, ecc...);

Visto l'elaborato grafico allegato allo schema di convenzione "Tavola 31/b - Planimetria regime delle aree confronto", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Considerato che, per quanto non modificato con lo schema di atto approvato con il presente provvedimento, resta valido ed efficace il contenuto della convenzione urbanistica del 26.7.2024, rep. n. 77113 e racc. n. 19746, notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona;

Riscontrato che la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di atto modificativo con nota P.G. n. 217758 del 23.6.2025;

Ritenuto, pertanto:

- di approvare, ai sensi dell' art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art.14, comma 1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di atto modificativo della convenzione urbanistica stipulata in data 26.7.2024, unitamente all'elaborato grafico "Tavola 31/b - Planimetria regime delle aree confronto", allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale, in variante all'originario permesso di costruire convenzionato PE 3043/2023;
- di demandare alla Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la competenza alla stipula, con facoltà di inserire nella convenzione, fatta

salva la sostanza dell'atto, le integrazioni e le precisazioni che si rendessero necessarie al perfezionamento;

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;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 26.6.2025 dalla Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e dato atto che dal presente provvedimento non 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.;

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 dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art.14 comma 1-bis della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii. , lo schema di atto modificativo della convenzione urbanistica stipulata in data 26.7.2024, unitamente all'elaborato grafico "Tavola 31/b - Planimetria regime delle aree confronto", allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale, riguardo al permesso di costruire convenzionato PE n. 3302/2024 per la ristrutturazione del complesso commerciale Sant'Anna sito in Brescia, via Valcamonica n. 15/17 e di proprietà della società Supermercati Tosano Cerea S.r.l., in variante all'originario permesso di costruire convenzionato PE 3043/2023;
- b) di dare atto che, per quanto non espressamente modificato dallo schema di atto di cui al punto a), si fa rinvio a tutte le clausole della convenzione urbanistica stipulata in data 26.7.2024 rep. n. 77113 e racc. n. 19746 notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona;
- c) di demandare alla Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la competenza alla stipula, con facoltà di inserire nella convenzione, fatta salva la sostanza dell'atto, le integrazioni e le precisazioni che si rendessero necessarie al perfezionamento;

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