



**COMUNE DI BRESCIA**

**GIUNTA COMUNALE**

Delib. n. 292

Data 16/07/2025

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. ATTUAZIONE CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DEI LOTTI A-B-C-I DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "SANNAZZARO - EX MAGAZZINI GENERALI": APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ACCESSORIA ALLA CONVENZIONE DEL 7.7.2022 - REP. N. 110174 E RACC. N. 40375 - MODIFICA PLANIVOLUMETRICA E APPROVAZIONE DEI PROGETTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno 2025, addì sedici del mese di Luglio alle ore 09:05 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	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 l'area compresa tra le vie Dalmazia, Salgari e Don Bosco, "Sannazzaro - ex Magazzini Generali", è disciplinata a livello urbanistico dal Piano Attuativo Vigente n. 505, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 dell'8.5.2009 e convenzionato con atto stipulato il 13.7.2009 Notaio Giovanni Battista Calini (Rep. n. 87894 - Racc. n. 26816);
- che l'area è entrata a far parte, come comparto A, del Programma Integrato di Intervento "Sannazzaro", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 12.7.2010;
- che con convenzione urbanistica stipulata in data 10.12.2010 n. 91053 di Rep./28872 di Racc. Notaio Giovanni Battista Calini è stata integralmente sostituita quella di cui all'atto in data 13.7.2009 n. 87894/26816 rep. Notaio Giovanni Battista Calini del Piano Attuativo "Sannazzaro - ex Magazzini Generali", convenzione che stabiliva, fra l'altro, la realizzazione della nuova sede degli uffici comunali a titolo di standard di qualità quale controprestazione per l'incremento della capacità edificatoria rispetto alla Convenzione 2009;
- che con convenzione urbanistica stipulata in data 24.3.2014 n. 97837 Rep./32845 Racc. Notaio Giovanni Battista Calini sono state definite, fra le altre, intese relative alla funzione commerciale, prevedendo la realizzazione di un centro commerciale, comprensivo di grande struttura di vendita, per una superficie di mq 14.920;
- che con scrittura privata Non Rep. 22526, P.G. 136498/2013 del 24.3.2014 tra il Comune di Brescia e la società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. è stato concordato la regolazione dei reciproci rapporti tra le parti, superando alcune previsioni del P.I.I. e delle relative convenzioni sottoscritte;
- che con atto n. 100309 Rep./34170 Racc. Notaio Giovanni Battista Calini in data 20.7.2015 è stata sottoscritta una convenzione urbanistica in variante del comparto A del P.I.I. Sannazzaro a modifica, integrazione e sostituzione delle precedenti convenzioni 2010 e 2014 sopra citate;
- che nell'ambito del P.I.I. è stata prevista la demolizione dell'edificio denominato "Le Casere";
- che con decreto del 7.3.2016, pervenuto al P.G. n. 45337/2016, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato l'immobile denominato "Le Casere" di interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., rendendo di fatto inattuabili alcune previsioni contenute nel Piano Attuativo;
- che con atto in data 28.7.2016 n. 6553/3004 rep. Notaio Federico Prinetti la società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. ha ceduto alla società Immobiliare Turchese S.r.l., in aggiunta ai mq 14.920 di SLP già acquisiti, ulteriori mq 489 di SLP che sono stati quindi sottratti dalla disponibilità residua del Piano Attuativo detenuta dalla società Nuovi Assetti Urbani S.p.A.;

- che con atto in data 11.4.2017 n. 103647 Rep./36048 Racc. Notaio Giovanni Battista Calini è stata stipulata una convenzione urbanistica integrativa alla Convenzione 2015 sopra citata, prevedendo, tra l'altro, un asservimento all'uso pubblico della galleria del centro commerciale, l'esecuzione di opere di urbanizzazione e la corresponsione di contributi;
- che con PG n. 37852 del 2.3.2017 la società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. ha presentato istanza di variante al P.I.I. Sannazzaro;
- che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 741 del 28.11.2017 e n. 87 del 13.2.2018 è stata rispettivamente adottata ed approvata una variante al P.I.I. Sannazzaro;
- che la relativa convenzione è stata stipulata in data 19.7.2018 Rep. n. 105927/37290 Racc. notaio Giovanni Battista Calini;
- che, a seguito del completamento del Centro Commerciale Coop, è emersa la necessità di rivedere la collocazione delle aree asservite/da asservire all'uso pubblico, e che in data 31.10.2018 sono state sottoscritte due modifiche alle convenzioni in essere e precisamente:
  - con atto Rep. n. 106256 - racc. n.37511 notaio Giovanni Battista Calini - Modifica della convenzione urbanistica integrativa della convenzione in variante del comparto A del P.I.I. Sannazzaro - in variante all'atto stipulato in data 11.4.2017, con aggiornamento delle superfici asservite all'uso pubblico e degli impegni di sostenibilità;
  - con atto Rep. n. 106257 - racc. n. 37512 notaio Giovanni Battista Calini - Modifica di convenzione urbanistica relativa alla variante del P.I.I. con aggiornamento delle superfici asservite all'uso pubblico del comparto evidenziando, altresì mq 7.698 di aree a standard non collocate nel comparto;
- che ai sensi dell'art. 11 punto 3 della Convenzione 2018 era prevista la possibilità di variare l'ipotesi planivolumetrica di sviluppo dei sub comparti da attuare, in ragione di una nuova ipotesi da sottoporre ad approvazione dei competenti organi, con possibilità di:
  - rivedere, in funzione della nuova conformazione, la localizzazione delle aree individuate come spazi pubblici nella proposta di Piano Attuativo, ferme restando le quantità complessive;
  - prevedere uno spostamento della SLP tra i comparti, ferme restando le quantità complessive;
  - variare il rapporto tra le destinazioni d'uso "residenziale libera", "terziario direzionale" e "servizi", fermo il quantitativo totale della SLP;
- che con PG n. 23837 dell'11.2.2019 e PG n. 52735 dell'11.3.2019, la società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. ha richiesto di variare il progetto planivolumetrico del P.I.I., mantenendo invariato l'ormai concluso comparto afferente al centro commerciale e ipotizzando la collocazione nel comparto di tutta la SLP assegnata, trasferendo altrove la SLP non effettivamente localizzata nel comparto; con tale modifica planivolumetrica è stata allocata all'interno del perimetro

del Piano Integrato di Intervento l'intera SLP disponibile, compresa quella precedentemente non localizzata, assicurando la completa saturazione volumetrica del comparto ai sensi delle previsioni urbanistiche vigenti;

- che il nuovo masterplan prevede:
  - il mantenimento dell'edificio esistente su Via Don Bosco (ingresso originario ai Magazzini Generali), per cui era precedentemente prevista la demolizione, con destinazione direzionale;
  - la realizzazione di 5.530 mq di SLP con destinazione terziario-ricettivo;
  - la suddivisione dell'ambito del Piano in 12 sub comparti, ciascuno attuabile indipendentemente dagli altri, indicando la SLP realizzabile, la destinazione d'uso e le eventuali opere di urbanizzazione da attuare parallelamente agli interventi edilizi privati;

Dato atto:

- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 465 del 7.8.2019, successivamente modificata con deliberazione n. 264 del 22.6.2022, ha approvato la proposta di variante al P.I.I.;
- che con convenzione stipulata il 7.7.2022 (notaio Giovanni Battista Calini, rep. n. 110174, racc. n. 40375), a modifica e integrazione delle precedenti, è stato adeguato il regime delle aree e il regime delle opere al nuovo masterplan del P.I.I., disciplinando l'attuazione degli 11 sub comparti ancora non sviluppati;
- che, ai sensi della convenzione del 2022, il rilascio del titolo edilizio per l'attuazione di ciascun sub comparto è subordinato alla presentazione di un planivolumetrico di dettaglio, contenente la SLP effettivamente allocata e il reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali e delle dotazioni di standard; i parametri urbanistici relativi all'attuazione di ciascuna unità d'intervento saranno stabiliti, di volta in volta, mediante convenzioni accessorie che, nel rispetto dei parametri urbanistici generali, attestino la coerenza dello stralcio con l'impianto urbanistico complessivo e definiscano gli obblighi connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a carico del singolo sub comparto;
- che, poiché risultano non reperite aree per servizi pubblici pari a 16.045 mq rispetto alla SLP totale allocabile nel comparto, è consentito il reperimento alla richiesta di permesso di costruire per i lotti (anche definiti sub comparti) A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, all'interno del comparto Sannazzaro o in aree limitrofe individuate in accordo con il Comune; in alternativa è prevista la possibilità di monetizzazione di valore unitario 190 €/mq, importo da rivalutare in base all'indice ISTAT dal 10.12.2010;

Considerato:

- che la società Brescia Urban Living S.r.l. è proprietaria di un'area sita in Via Salgari nel Comune di Brescia, posta nel perimetro del comparto di cui alla succitata convenzione

urbanistica del 2022 PII Sannazzaro - Ex Magazzini Generali, identificata catastalmente come segue:

- foglio 165 NCT, particelle 346 e 350 (lotto A);
- foglio 165 NCT, particelle 274, 345 e 348 (lotto B);
- foglio 165 NCT, particelle 347 e 351 (lotto I);
- che la società Nuovi Assetti Urbani S.r.l. è proprietaria di un'area sita in Via Salgari nel Comune di Brescia, posta nel perimetro del comparto di cui alla succitata convenzione urbanistica PII del 2022 Sannazzaro - Ex Magazzini Generali, identificata catastale come segue:
  - foglio 164 NCT, particella 239/p,
  - foglio 165 NCT, particelle 342 e 344 (lotto C);
- che per il mappale 237/p foglio 164, posto anch'esso nel perimetro del comparto di cui alla succitata convenzione urbanistica PII Sannazzaro - Ex Magazzini Generali, è in corso la procedura di sdemanializzazione da perfezionarsi secondo le disposizioni di cui all'art. 10 dello schema di convenzione in approvazione con il presente provvedimento;
- che con nota PG n. 239991 del 10.7.2025 la società consortile a responsabilità limitata Italia Com-Fidi ha trasmesso lettera d'intenti relativa alla disponibilità alla sottoscrizione degli atti per la cessione bonaria di un'area funzionale alle opere di urbanizzazione - PII Sannazzaro - Ex Magazzini Generali;
- la società Brescia Urban Living S.r.l. ha presentato istanza di Permesso di Costruire convenzionato PE 419/2025 (P.G. n. 52241 del 10.2.2025) per l'attuazione dei lotti denominati A-B-I del Piano Integrato di Intervento "Sannazzaro - ex Magazzini Generali", e successivamente, con assenso della società Nuovi Assetti Urbani S.r.l., ha presentato istanza di Permesso di Costruire convenzionato PE 923/2025 (P.G. n. 97058 del 18.3.2025) per l'attuazione del lotto C del medesimo compendio;
- che nel contempo, le società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l. hanno comunicato la traslazione di 370 mq di SLP a destinazione "residenziale" dai Lotti A e B al Lotto C, ferma restando l'invarianza della SLP complessiva attribuita al Piano Integrato di Intervento, in conformità a quanto previsto dall'art. 11 della convenzione urbanistica del 19 luglio 2018 e richiamato dalla convenzione del 7 luglio 2022;

Preso atto:

- che il vigente PGT identifica l'area soggetta a rischio archeologico ed evidenzia la presenza di fasce di rispetto del reticolo idrico (intubato) gestito dal Consorzio di bonifica Oglio Mella:
  - il Vaso Garzetta delle Fornaci, che corre lungo il margine ovest dei lotti, ha fascia di rispetto di quattro metri;
  - il Vaso Dragone Destro, che corre lungo il margine sud del comparto, ha fascia di rispetto di un metro;
- che l'intero comparto è compreso nel perimetro del S.I.N. Brescia Caffaro per la componente falda, mentre lungo via Salgari, che ne costituisce il margine sud, è presente la

fascia di rispetto di sei metri, relativa alla prossima realizzazione della tramvia T2;

- che non si rilevano vincoli di tipo paesaggistico o monumentale e la sensibilità paesaggistica risulta bassa (classe 2);
- che in sede di convenzione accessoria, la società Nuovi Assetti Urbani S.r.l. e/o i suoi aventi causa dovranno procedere al frazionamento e all'identificazione catastale delle aree cedute o asservite a titolo di standard relative al singolo sub comparto, comprese le aree già cedute o asservite al Comune con precedenti convenzioni e identificate solo graficamente;
- che, con l'obiettivo di integrare le componenti edificate con gli spazi aperti e i percorsi interni all'ambito, la convenzione urbanistica del 2022 definiva prescrizioni particolari per:
  - lo sviluppo dei lotti F, G e H, in relazione al rapporto spaziale e architettonico con l'edificio storico delle Casere, fissando limiti altimetrici e principi compositivi reciproci, a recepimento delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia in sede istruttoria;
  - lo sviluppo dei lotti A, B, C, D ed E quali margine est del parco pubblico, caratterizzati da terrapieni a verde, asserviti all'uso pubblico, mentre il lotto I, a destinazione terziario- ricettivo, viene individuato quale landmark, in virtù della posizione all'intersezione di via Salgari con la nuova strada di lottizzazione;
- che il Piano Integrato di Intervento assegnava:
  - al lotto A: 2.852 mq di SLP a destinazione residenziale libera;
  - al lotto B: 4.714 mq di SLP a destinazione residenziale libera;
  - al lotto C: 4.769 mq di SLP a destinazione residenziale libera;
  - al lotto I: 5.530 mq di SLP a destinazione terziaria - ricettiva;per un totale di 12.335 mq di SLP a destinazione residenziale e 5.530 mq di SLP a destinazione terziaria - ricettiva;
- che ai sensi dell'art. 11 della convenzione 2018 (richiamato dall'art. 1 della convenzione 2022), fermo restando il limite massimo di mq 74.420 di SLP attribuito complessivamente al comparto, in sede di approvazione della convenzione accessoria per l'attivazione di ciascun sub comparto, è possibile prevedere lo spostamento di SLP tra i sub comparti e/o variare il rapporto tra le destinazioni d'uso "residenziale libera", "terziario direzionale" e "servizi";
- che il progetto prevede:
  - per il lotto A-B la realizzazione di 7.148 mq di SLP a destinazione residenziale (R.a);
  - per il lotto C la realizzazione di 5.139 mq di SLP a destinazione residenza collettiva (R.b) per studenti, con il trasferimento di 370 mq di SLP dal lotto A-B;

- per il lotto I la realizzazione di 5.310 mq di SLP a destinazione ricettivo alberghiero (Ri.a);  
per un totale di 12.287 mq di SLP a destinazione residenziale e 5.310 mq di SLP a destinazione ricettivo-alberghiera;
- che il progetto degli edifici si conforma alle quote massime assolute indicate dal masterplan approvato, tenendo conto dell'aspetto "landmark" attribuito al corpo principale del Lotto I, quale elemento qualificante e distintivo del comparto;
- che, rispetto al masterplan approvato, il progetto introduce alcune modifiche planivolumetriche, pur conservando l'impianto tipologico caratterizzato da edifici a corte aperta verso il parco pubblico, già realizzato al centro del comparto;
- che il progetto prevede inoltre:
  - nel lotto C la realizzazione, in allineamento con il confine nord, di un fabbricato di altezza omogenea di cinque piani su terrapieno;
  - l'accorpamento dei due lotti A - B a destinazione residenziale, con realizzazione su terrapieno di un corpo continuo di quattro piani, allineato alla prevista strada di lottizzazione e di un'unica torre di nove piani, posta perpendicolarmente ad esso lungo il margine nord del lotto, definendo una corte rialzata con spazi comuni e giardini privati;
  - nel lotto I, dove il masterplan non prevede il terrapieno, la realizzazione di un corpo di cinque piani in continuità, sotto il profilo dell'allineamento e dell'altezza del fronte, con i lotti A-B-C, mentre all'interno del lotto una torre di nove piani perpendicolare al fronte est, impostata su un basamento di un piano;
- che l'Amministrazione Comunale, valutate le esigenze di sviluppo anche alla luce dell'intervento della tramvia e del conseguente mutato quadro di riferimento viabilistico su scala più ampia, ha individuato una soluzione progettuale che prevede la traslazione dell'intersezione con rotatoria, originariamente prevista in connessione alla strada di lottizzazione "B4a";
- che, per effetto di tale scelta, la rotatoria viene ricompresa nell'ambito dell'opera "B4", con conseguente modifica del regime delle aree interessate, rientrando nelle modifiche ammesse al Piano Integrato di Intervento "Sannazzaro - ex Magazzini Generali", anche laddove tale soluzione coinvolga aree poste al di fuori del perimetro del comparto;
- che in riferimento alle istanze di permesso di costruire convenzionato per l'attuazione del Piano Integrato di Intervento "Sannazzaro - ex Magazzini Generali": PE 419/2025 (lotti A-B-I) e PE 923/2025 (lotto C) sono stati espressi pareri come di seguito indicati:
  - parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 2.4.2025 e 4.6.2025 relativamente alla parte privata;
  - pareri dei Settori Sostenibilità Ambientale (PG n. 189911 del 30.5.2025), Strade (PG n. 200043 del 9.6.2025), Edilizia Civile, Sociale e Adeguamento Sismico (PG n. 212606 del 18.6.2025) a seguito di Conferenza

intersettoriale, con prescrizioni poi recepite nel progetto;

- parere favorevole nella seduta del 28.5.2025 della Commissione per il Paesaggio del progetto delle opere di urbanizzazione;
- autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia (protocollo MIC-SABAP-BS 0013379 del 25.6.2025) relativa al vincolo di interesse archeologico per la realizzazione delle opere previste sul lotto C e sul sedime stradale B4;
- asseverazione ai sensi dell'art. 5, c. 1, lett. f) del D.M.A.S.E. n. 45/2023 circa l'ammissibilità degli interventi in progetto, relativamente alla realizzazione di opere all'interno della perimetrazione del sito di interesse nazionale Brescia Caffaro per la matrice falda;

Preso atto che la società Nuovi Assetti Urbani S.r.l., con nota P.G. n. 59204 del 17.2.2025, da ultimo integrata con P.G. n. 230916 del 3.7.2025, ha depositato presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana il progetto relativo alle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, in particolare:

- per le opere di urbanizzazione primaria:
  - progetto esecutivo per strada di accesso ai lotti A-B-C-I identificata con la sigla "B4";
  - studio di fattibilità per la realizzazione di rotatoria di intersezione della strada "B4" con via Ischia;
- per le opere di urbanizzazione secondaria:
  - progetto di fattibilità per opere di sistemazione a verde dei terrapieni dei lotti A-B-C;
  - progetto di fattibilità per percorso pedonale, interposto tra i lotti I e A, per l'accesso al parco dalla strada di lottizzazione "B4";
  - progetto di fattibilità per opere di sistemazione a verde e arredo del giardino pensile sul terrapieno del lotto C;
  - progetto di fattibilità per opere di pavimentazione circostanti la struttura alberghiera sul lotto I per l'accesso al parco e alla piazza retrostante la strada di lottizzazione "B4";

Visto lo schema di convenzione accessoria alla convenzione del 7.7.2022, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione quale opera di urbanizzazione primaria di una strada di lottizzazione "B4", per un costo complessivo, inclusi oneri di sicurezza, stimato in € 883.578,71 sulla base del progetto esecutivo, parzialmente ammesso allo scomputo per l'importo di € 753.208,23, avendo escluso dallo scomputo le opere relative alle urbanizzazioni per fognatura nera, energia elettrica, teleriscaldamento e telecomunicazioni;
- la realizzazione quale opera di urbanizzazione primaria di una rotatoria di intersezione con via Ischia, per un costo complessivo, inclusi oneri di sicurezza, stimato in € 227.039,47 sulla base del studio di fattibilità, parzialmente ammesso allo scomputo per l'importo di € 179.723,69, avendo



escluso dallo scomputo gli importi relativi alle opere di fognatura nera ed energia elettrica;

- la realizzazione su area asservita delle opere di urbanizzazione secondaria di sistemazione a verde dei terrapieni dei lotti A-B-C e di realizzazione del percorso pedonale interposto tra i lotti I e A, per un costo complessivo, inclusi oneri di sicurezza, per i lotti A-B-C stimato in € 198.500,00 e per il percorso pedonale tra i lotti I e A stimato in € 45.600,00 come da progetto di fattibilità, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione;
- la realizzazione su area asservita di ulteriori opere di urbanizzazione secondaria, funzionali a una migliore fruizione degli spazi pubblici previsti dal masterplan approvato di sistemazione a verde e arredo del giardino pensile sul terrapieno del lotto C, per un costo complessivo, inclusi oneri di sicurezza, stimato in 195.000,00 come da progetto di fattibilità, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione;
- la realizzazione su area asservita di opere di urbanizzazione secondaria di pavimentazione circostanti la struttura alberghiera sul lotto I, per l'accesso al parco ed alla piazza retrostanti dalla strada di lottizzazione "B4", per un costo complessivo, inclusi oneri di sicurezza, stimato in € 147.000,00 sulla base del progetto di fattibilità, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione;
- l'impegno da parte di Brescia Urban Living S.r.l. alla cessione gratuita al Comune di Brescia, delle aree individuate all'art. 7 dello schema di convenzione per un valore totale complessivo per i soli fini patrimoniali pari a € 733,96;
- la retrocessione alla società Brescia Urban Living S.r.l. dell'area di superficie complessiva di mq 152 così come previsto dall'art. 8 dello schema di convenzione;
- l'impegno da parte della società Brescia Urban Living S.r.l. ad asservire all'uso pubblico a titolo di standard urbanistici le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 9 dello schema di convenzione;
- l'impegno da parte dei soggetti attuatori a farsi carico del completamento del procedimento di sdemanializzazione delle aree, ai sensi dell'art. 10 dello schema di convenzione;
- la corresponsione da parte delle società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l., contestualmente alla stipula della convenzione, di € 16.967,18 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, delle garanzie mediante fidejussioni bancarie o assicurative indicate all'art. 11 dello schema convenzionale;

Viste le tavole allegate allo schema di convenzione, parte integrante del presente provvedimento:

- Allegato A - "Tavola Regime delle aree"
- Allegato B - "Tavola Regime delle opere"
- Allegato C - "Planimetria rotatoria di futura progettazione tav. T20"
- Allegato D - "Verifica standard masterplan"

- Allegato E - "ALLEGATO D1b - Comparto A Regime delle aree all'interno del confine di proprietà: aree private, asservite ad uso pubblico, cedute"

Riscontrato che le società Brescia Urban Living S.r.l. e Nuovi Assetti Urbani S.r.l. hanno sottoscritto per accettazione lo schema di convenzione con nota P.G. n. 240229 del 10.7.2025;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria firmata digitalmente dal Responsabile del Procedimento in data 10.7.2025, agli atti;

Tenuto conto che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (strada B4) ai sensi dell'art. 42, del D.Lgs. n. 36/2023 è stato verificato e validato, come da verbale di verifica P.G. n. 230916 del 3.7.2025 e validazione P.G. n. 238970 del 10.7.2025;

Ritenuto pertanto:

- di approvare la modifica planivolumetrica come da elaborati progettuali allegati:
  - Confronto con PII Sannazzaro\_R01 (lotto A-B-I) 2423\_BUL-PDC-GEN-ARC-002-R01
  - Confronto con PII Sannazzaro\_R01 (lotto C) 2423\_BST-PDC-C-ARC-002-R00
- di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione della strada di lottizzazione "B4", come da elaborati progettuali allegati, completo di validazione:
  - Parere invarianza idraulica 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_PRR01
  - Parere rete fognatura nera - A2A 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_PRR02
  - Parere RIM - Consorzio Oglio-Mella 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_PRR03
  - Parere di compatibilità idraulica RIM 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_PRR04
  - Protocollo SIN - Comune di Brescia del 31/01/2025 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_PRR05
  - Protocollo SIN - Provincia di Brescia, Arpa, ATS, Regione Lombardia, Ministero dell'Ambiente del 14/05/2025 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_PRR06
  - Trasmissione relazione archeologica alla Soprintendenza 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_PRR07
  - Parere Soprintendenza 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_PRR08
  - Relazione generale e tecnico illustrativa 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R01-REV03
  - Relazioni specialistiche: rete acque bianche 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R02-REV01
  - Relazioni specialistiche: gestione materie 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R03-REV02
  - Relazioni specialistiche: relazione geologica/geotecnica 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R04-REV00
  - Piano di sicurezza e coordinamento 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R05-REV03
  - Fascicolo dell'opera e Piano di manutenzione 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R06-REV00
  - Cronoprogramma 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R07-REV01
  - Piano di manutenzione opere idrauliche 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R08-REV01
  - Relazione tecnica parere preventivo compatibilità idraulica RIM 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R09-REV01
  - Protocollo SIN 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R10-REV01
  - Relazione CAM 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R11-REV00
  - Relazione archeologica 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R12
  - Relazione opere interrato (SIN) 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R13-REV01
  - Relazioni specialistiche: rete fognatura nera 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R14
  - Relazioni illuminotecnica A2A Illuminazione pubblica 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R15-REV00
  - Richiesta parere preventivo fognatura nera 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R16-REV00
  - Relazione fotografica 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R17-REV00
  - Piano ambientale di gestione del cantiere 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R18-REV00
  - Dichiarazione superamento barriere architettoniche 2423\_BUL\_PDC\_GEN\_OOU\_R19-REV00
  - Inquadramento - Estratto aerofoto, PGT, tavola dei Vincoli

con individuazione interventi	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T01-REV02
- Planimetria stato di fatto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T02-REV03
- Planimetria generale di progetto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T03-REV02
- Planimetria di progetto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T04-REV02
- Planimetria di confronto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T05-REV03
- Planimetria di tracciamento	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T06-REV02
- Sezioni - Stato di fatto, progetto e confronto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T07-REV01
- Sezioni tipologiche e stratigrafie di progetto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T08-REV02
- Planimetria segnaletica orizzontale e verticale	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T09-REV02
- Planimetria di progetto - Reti tecnologiche (sottoservizi)	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T10-REV03
- Planimetria di progetto - Rete fognatura	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T11-REV02
- Planimetria di progetto - Rete illuminazione pubblica	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T12-REV03
- Planimetria di progetto - Rete energia elettrica e telecomunicazioni	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T13-REV02
- Planimetria di progetto - Sistema di raccolta acque Meteoriche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T14-REV01
- Piano di sicurezza e coordinamento - Planimetria di cantiere e fasi operative	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T15-REV02
- Planimetria di progetto - Accessibilità barriere architettoniche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T16-REV02
- Planimetria di progetto - Opere a verde	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T17-REV02
- Inquadramento catastale	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T18-REV01
- Profili altimetrici - Rete fognatura	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T19
- Computo metrico estimativo	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_CME-REV01
- Elenco Prezzi Unitari e Analisi dei Prezzi	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_EPU-REV02
- Quadro Incidenza Manodopera	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_QI-REV01
- Quadro Economico	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_QE-REV01
- Capitolato speciale di appalto: prescrizioni tecniche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_CS-REV01
- Relazione micropali di sostegno	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_ST1
- Tavola micropali di sostegno	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_ST2
- Documento esplicativo dei progetti architettonici	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_AR1

- di prendere atto dello studio di fattibilità della rotatoria, con impegno del proponente a consegnare progetto esecutivo, come da elaborato progettuale allegato:

- Planimetria rotatoria di futura progettazione	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T20
---	--------------------------

- di prendere atto del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione secondaria, su aree asservite come da elaborati progettuali allegati:

- Verifica standard	2434_BST_SDF_C_ARC_003_R02
- Regime delle aree e delle opere-Standard	OOU_ARC_000_R01
- Relazione tecnico-descrittiva aree asservite ad uso pubblico	OOU_ARC_REL_000
- Relazione descrittiva aree asservite e standard urbanistici	OOU_ARC_REL_DES_R01
- Planimetria generale spazi aperti - rapporto col contesto	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_001_R01
- Planimetria generale spazi aperti	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_002_R01
- Spazi aperti asserviti a uso pubblico: Planimetria generale e sezioni	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_003_R01
- Corte verde: Planimetria generale e sezioni	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_004
- Schema di impianto di irrigazione per aree omogenee	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_005_R01
- Schema di illuminazione funzionale e scenografica	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_006_R01
- Stratigrafia e dettagli	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_007_R01
- Relazione descrittiva della Progettazione del Paesaggio	2423_BUL_PDC_GEN_PAE_RPV
- Planimetria generale spazi aperti - rapporto col contesto	2434_BST_SDF_C_PAE_001
- Planimetria generale spazi aperti	2434_BST_SDF_C_PAE_002
- Spazi aperti asserviti ad uso pubblico: Planimetria generale e sezioni	2434_BST_SDF_C_PAE_003
- Corte verde: Planimetria generale e sezioni	2434_BST_SDF_C_PAE_004
- Stratigrafia e dettagli	2434_BST_SDF_C_PAE_005
- Relazione descrittiva della Progettazione del Paesaggio	2434_BST_SDF_C_PAE_RPV

- di approvare, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. n.380/2001 e 14, c.1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di convenzione accessoria, unitamente agli allegati tutti da ritenersi allegati parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, relativo all'attuazione, con Permesso di Costruire convenzionato, dei lotti A-B-C-I del Piano Attuativo denominato "Sannazzaro - Ex Magazzini Generali" (PE419/2025 e PE923/2025);
- di demandare alla Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la stipula della convenzione, con facoltà di inserire, fatta salva la sostanza dell'atto, integrazioni e precisazioni necessarie al puntuale perfezionamento;

Precisato:

- che il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii. sul sito web istituzionale del Comune - sezione Amministrazione Trasparente;
- 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 10.7.2025 dalla Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 10.7.2025 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 la modifica planivolumetrica al masterplan come da elaborati progettuali allegati:
  - Confronto con PII Sannazzaro\_R01 (lotto A-B-I) 2423\_BUL-PDC-GEN-ARC-002-R01
  - Confronto con PII Sannazzaro\_R01 (lotto C) 2423\_BST-PDC-C-ARC-002-R00
- b) di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione della strada di lottizzazione "B4", depositato presso gli Uffici Comunali con P.G. n. 59204 del 17.2.2025, da ultimo integrato con P.G. n.

230916 del 3.7.2025, completo di verifica e validazione, di importo complessivo pari a € 883.578,71, oneri per la sicurezza inclusi, parzialmente ammesso allo scomputo per l'importo di € 753.208,23, avendo escluso dallo scomputo le opere relative alle urbanizzazioni per fognatura nera, energia elettrica, teleriscaldamento e telecomunicazioni, come da elaborati allegati parte integrante alla presente deliberazione:

- Parere invarianza idraulica	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_PRR01
- Parere rete fognatura nera - A2A	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_PRR02
- Parere RIM - Consorzio Oglio-Mella	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_PRR03
- Parere di compatibilità idraulica RIM	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_PRR04
- Protocollo SIN - Comune di Brescia del 31/01/2025	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_PRR05
- Protocollo SIN - Provincia di Brescia, Arpa, ATS,	
Regione Lombardia, Ministero dell'Ambiente del 14/05/2025	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_PRR06
- Trasmissione relazione archeologica alla Soprintendenza	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_PRR07
- Parere Soprintendenza	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_PRR08
- Relazione generale e tecnico illustrativa	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R01-REV03
- Relazioni specialistiche: rete acque bianche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R02-REV01
- Relazioni specialistiche: gestione materie	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R03-REV02
- Relazioni specialistiche: relazione geologica/geotecnica	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R04-REV00
- Piano di sicurezza e coordinamento	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R05-REV03
- Fascicolo dell'opera e Piano di manutenzione	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R06-REV00
- Cronoprogramma	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R07-REV01
- Piano di manutenzione opere idrauliche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R08-REV01
- Relazione tecnica parere preventivo compatibilità idraulica RIM	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R09-REV01
- Protocollo SIN	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R10-REV01
- Relazione CAM	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R11-REV00
- Relazione archeologica	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R12
- Relazione opere interrato (SIN)	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R13-REV01
- Relazioni specialistiche: rete fognatura nera	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R14
- Relazioni illuminotecnica A2A Illuminazione pubblica	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R15-REV00
- Richiesta parere preventivo fognatura nera	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R16-REV00
- Relazione fotografica	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R17-REV00
- Piano ambientale di gestione del cantiere	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R18-REV00
- Dichiarazione superamento barriere architettoniche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_R19-REV00
- Inquadramento - Estratto aerofoto, PGT, tavola dei Vincoli con individuazione interventi	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T01-REV02
- Planimetria stato di fatto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T02-REV03
- Planimetria generale di progetto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T03-REV02
- Planimetria di progetto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T04-REV02
- Planimetria di confronto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T05-REV03
- Planimetria di tracciamento	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T06-REV02
- Sezioni - Stato di fatto, progetto e confronto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T07-REV01
- Sezioni tipologiche e stratigrafie di progetto	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T08-REV02
- Planimetria segnaletica orizzontale e verticale	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T09-REV02
- Planimetria di progetto - Reti tecnologiche (sottoservizi)	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T10-REV03
- Planimetria di progetto - Rete fognatura	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T11-REV02
- Planimetria di progetto - Rete illuminazione pubblica	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T12-REV03
- Planimetria di progetto - Rete energia elettrica e telecomunicazioni	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T13-REV02
- Planimetria di progetto - Sistema di raccolta acque Meteoriche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T14-REV01
- Piano di sicurezza e coordinamento - Planimetria di cantiere e fasi operative	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T15-REV02
- Planimetria di progetto - Accessibilità barriere architettoniche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T16-REV02
- Planimetria di progetto - Opere a verde	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T17-REV02
- Inquadramento catastale	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T18-REV01

-Profili altimetrici - Rete fognatura	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T19
- Computo metrico estimativo	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_CME-REV01
- Elenco Prezzi Unitari e Analisi dei Prezzi	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_EPU-REV02
- Quadro Incidenza Manodopera	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_QI-REV01
- Quadro Economico	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_QE-REV01
- Capitolato speciale di appalto: prescrizioni tecniche	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_CS-REV01
- Relazione micropali di sostegno	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_ST1
- Tavola micropali di sostegno	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_ST2
- Documento esplicativo dei progetti architettonici	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_AR1

dando atto che l'approvazione del progetto delle citate opere di urbanizzazione, completo di validazione, ha i medesimi effetti del titolo abilitativo ai fini della realizzazione dei lavori ai sensi 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.;

- c) di prendere atto dello studio di fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di una rotatoria, depositato presso gli Uffici Comunali P.G. n. 59204 del 17.2.2025, da ultimo integrato con P.G. n. 230916 del 3.7.2025, di importo complessivo pari a € 227.039,47, oneri per la sicurezza inclusi, dando atto dell'impegno del soggetto attuatore alla consegna del progetto esecutivo, come da elaborati allegati parte integrante alla presente deliberazione:

- Planimetria rotatoria di futura progettazione	2423_BUL_PDC_GEN_OOU_T20
---	--------------------------

che sarà approvato con apposito atto successivo;

- d) di prendere atto del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione secondaria su area asservita, depositato presso gli Uffici Comunali P.G. n. 59204 del 17.2.2025, da ultimo integrato con P.G. n. 230916 del 3.7.2025, di importo complessivo pari a € 345.500,00 (lotto A-B-I) e pari a € 195.000,00 (lotto C), oneri per la sicurezza inclusi, non ammesso allo scomputo, come da elaborati allegati parte integrante alla presente deliberazione:

- Verifica standard	2434_BST_SDF_C_ARC_003_R02
- Regime delle aree e delle opere-Standard	OOU_ARC_000_R01
- Relazione tecnico-descrittiva aree asservite ad uso pubblico	OOU_ARC_REL_000
- Relazione descrittiva aree asservite e standard urbanistici	OOU_ARC_REL_DES_R01
- Planimetria generale spazi aperti - rapporto col contesto	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_001_R01
- Planimetria generale spazi aperti	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_002_R01
- Spazi aperti asserviti a uso pubblico: Planimetria generale e sezioni	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_003_R01
- Corte verde: Planimetria generale e sezioni	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_004
- Schema di impianto di irrigazione per aree omogenee	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_005_R01
- Schema di illuminazione funzionale e scenografica	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_006_R01
- Stratigrafia e dettagli	2423_BUL_SDF_GEN_PAE_007_R01
- Relazione descrittiva della Progettazione del Paesaggio	2423_BUL_PDC_GEN_PAE_RPV
- Planimetria generale spazi aperti - rapporto col contesto	2434_BST_SDF_C_PAE_001
- Planimetria generale spazi aperti	2434_BST_SDF_C_PAE_002
- Spazi aperti asserviti ad uso pubblico: Planimetria generale e sezioni	2434_BST_SDF_C_PAE_003
- Corte verde: Planimetria generale e sezioni	2434_BST_SDF_C_PAE_004

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - Stratigrafia e dettagli                                 | 2434_BST_SDF_C_PAE_005 |
| - Relazione descrittiva della Progettazione del Paesaggio | 2434_BST_SDF_C_PAE_RPV |

dando atto che le opere di urbanizzazione secondaria verranno approvate con successivo titolo edilizio;

- e) 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., l'allegato schema di convenzione urbanistica accessoria alla convenzione stipulata in data 7.7.2022, rep. n. 110174, racc. n. 40375, unitamente ai relativi sottoindicati allegati:
- Allegato A - "Tavola Regime delle aree"
  - Allegato B - "Tavola Regime delle opere"
  - Allegato C - "Planimetria rotatoria di futura progettazione tav. T20"
  - Allegato D - "Verifica standard masterplan"
  - Allegato E - "ALLEGATO D1b - Comparto A Regime delle aree all'interno del confine di proprietà: aree private, asservite ad uso pubblico, cedute"
- relativo all'attuazione, con Permesso di Costruire convenzionato, dei lotti A-B-I (PE419/2025) e lotto C (PE923/2025) del Piano Attuativo denominato "Sannazzaro - Ex Magazzini Generali";
- f) di dare atto che l'efficacia della presente deliberazione è subordinata alla stipula del preliminare di cessione relativo all'area identificata al foglio 164 mappale 111/parte tra la società Consortile Italia Com-Fidi e la società Brescia Urban Living S.r.l., come da lettera di intenti PG n. 239991 del 10.7.2025;
- g) di demandare alla Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la stipula della convenzione, con facoltà di inserire, fatta salva la sostanza dell'atto, integrazioni e precisazioni necessarie al puntuale perfezionamento;
- h) di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii. sul sito web istituzionale del Comune - 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.