



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 556

Data 30/12/2025

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE CON L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCHEGGIO A RASO PRESSO AREA SITA IN VIA VALSABBINA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ BRE-SERVICE S.R.L. E PRESA D'ATTO DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'anno 2025, addì trenta del mese di Dicembre 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	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 Vicesegretario Generale Dott. Cattoni Lorenzo Ambrogio

La Giunta Comunale

Premesso:

- che il richiedente ha presentato in data 10.9.2021 con nota P.G. n. 227260 presso il Settore Sportello Unico dell'Edilizia, attività produttive e attività commerciali, un'istanza volta a ottenere l'approvazione di Permesso di Costruire (PE 3726/2021), consistente nella realizzazione di un nuovo parcheggio a raso, in variante alla destinazione prevista dal Piano dei Servizi;
- che con nota PG n. 422748 del 21.11.2025, il richiedente di cui sopra ha comunicato la cessione dei mappali interessati dall'intervento alla Società Bre-Service S.r.l.;
- che pertanto la Società Bre-Service S.r.l., in forza dell'atto stipulato in data 10.11.2025 Notaio Vanoli Rep. n. 10104 - Racc. n. 7014 e dell'atto stipulato in data 10.11.2025 Notaio Vanoli Rep. n. 10105 - Racc. n. 7015, ha la proprietà e piena disponibilità dell'area situata in Comune di Brescia, Via Valsabbina, così catastalmente identificata:
 - FG. 70 mappali 2, 3, 10, 177, 178 e 179;
- che il mappale 3 del Foglio 70 è classificato dal Piano dei Servizi all'art. 63 come area sottoposta al Progetto Speciale definitivo della scheda PSn4, la quale individua la destinazione funzionale dei servizi di tipo Ospedaliero (O) o Sociali (S) per una SLP di mq. 523;
- che, per quanto in premessa, la società Bre-Service S.r.l. subentrerà nel permesso di costruire PE3726/2021;
- che l'intervento ricade, ai sensi dell'art. 54 delle NTA del vigente P.G.T., in servizi privati di interesse generale, e che, ai sensi dell'art. 9 comma 10, L.R. 12/2005, sono definiti quali servizi pubblici e di interesse pubblico generale, fra gli altri, i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale i quali, anche se gestiti da soggetti privati, integrano analoghe prestazioni erogate direttamente dall'azione pubblica;

Dato atto:

- che il Proponente ha provveduto alla presentazione del progetto di trasformazione delle aree a parcheggio, le quali saranno date in gestione alla società *in house* Brescia Mobilità tramite contratto di programma, garantendo l'erogazione di un servizio pubblico di interesse con continuità temporale con tariffazione concordata con l'Amministrazione Comunale e la sua partecipata Brescia Mobilità;
- che detto progetto è stato sottoposto al Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico che ha espresso in data 17.10.2022 con nota P.G. n. 323385 parere favorevole di massima, con prescrizioni;
- che l'intervento edilizio riguarderà le particelle sopracitate, con la totale demolizione delle serre esistenti, la realizzazione di un nuovo parcheggio a raso avente capacità di n. 109 posti auto con lo spostamento della cinta esistente per consentire la realizzazione della viabilità di accesso;

- che, ove venisse meno la destinazione a parcheggio, trattandosi di deroga a destinazioni vigenti, le stesse - servizi di tipo Ospedaliero (O) o Sociali (S) - riacquisteranno vigenza unitamente alla prevista SLP di mq. 523,00;
- che in data 1.2.2023 con nota P.G. n. 37023, a seguito di richiesta del Settore Sportello Unico dell'Edilizia e Attività Produttive, è stato emesso parere da parte del Settore Pianificazione Urbanistica con il quale si affermava che la realizzazione dell'intervento potesse essere attuata tramite valutazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 come permesso di costruire in deroga alla destinazione d'uso attualmente prevista e che il rilascio del permesso di costruire era subordinato alla stipula di una convenzione atta a disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione consequenziali all'intervento stesso, oltre alla cessione di aree individuate dalla conferenza dei servizi indetta dallo Sportello Unico dell'Edilizia durante la fase istruttoria;

Atteso che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 13 del 28.2.2025, si è espresso favorevolmente in merito alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un parcheggio a raso a uso pubblico mediante intervento di nuova costruzione, in deroga urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;

Dato atto, altresì:

- che il Proponente ha depositato presso i competenti Uffici del Comune di Brescia, con nota P.G. n. 72245 del 2.3.2023 e successive integrazioni, il progetto di fattibilità tecnica delle opere di urbanizzazione;
- che tale progetto di fattibilità, redatto secondo il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile, ha recepito le prescrizioni indicate nel parere espresso dal Settore Mobilità Eliminazione Barriere Architettoniche e Trasporto Pubblico, in data 17.10.2022 con nota P.G. n. 323385, sopra richiamato;

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, per un valore complessivo al netto del ribasso del 15%, inclusi oneri di sicurezza, pari a € 102.222,24, come da progetto di fattibilità agli atti, da eseguire contemporaneamente agli interventi edilizi e da ultimare entro due anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. Il valore delle predette opere non è ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la consegna del Certificato di regolare esecuzione (CRE) delle opere di urbanizzazione primaria quale condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati, di cui all'art. 24, D.P.R. n. 380/2001;
- la cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq. 932,60 e individuate all'art. 5

dello schema di convenzione per un valore totale complessivo per i soli fini patrimoniali pari a € 2.200,94;

- la realizzazione di indagini ambientali delle aree oggetto di cessione, come indicato al sopra citato art. 5;
- la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione, di € 1.185,60 a titolo di rimborso spese 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 seguenti garanzie, mediante polizza/fideiussione:
 - di € 142.272,55, pari all'importo lordo delle opere di urbanizzazione, comprensivo degli oneri di sicurezza, attualmente stimato sulla base del progetto di fattibilità e maggiorato del 20%, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.3;
 - di € 5.000,00, a garanzia della presentazione del progetto esecutivo di cui all'art. 3 dello schema di convenzione;
- il rispetto delle prescrizioni per l'esecuzione delle opere indicate all'art. 4 dello schema di convenzione;

Viste le tavole allegate allo schema di convenzione "Tav. 07 - Regime delle Opere" e "Tav. 6 Regime delle aree", che pure fanno parte integrante del presente provvedimento;

Riscontrato che la società Bre-Service S.r.l., con nota P.G. n. 458315 del 17.12.2025 ha comunicato l'accettazione dello schema di convenzione nella versione allegata parte integrante e sostanziale;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria firmata digitalmente dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana in data 17.12.2025, agli atti;

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 "Tav. 07 - Regime delle Opere" e "Tav. 6 - Regime delle aree", 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. 3726/2021 per la realizzazione di un nuovo parcheggio a raso, in variante alla destinazione prevista dal Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, sito in Brescia, via Valsabbina e di proprietà della società Bre-Service S.r.l.;
- di prendere atto del progetto di fattibilità, agli atti, relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 dello schema di convenzione;
- 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 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, 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 18.12.2025 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 18.12.2025 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 unitamente agli elaborati grafici "Tav. 07 - Regime delle Opere" e "Tav. 6 Regime delle aree", 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. 3726/2021 per la realizzazione di un nuovo parcheggio a raso, in variante alla destinazione prevista dal Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, sito in Brescia, via Valsabbina e di proprietà della società Bre-Service S.r.l.;
- b) di prendere atto del progetto di fattibilità, agli atti, relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 dello schema di convenzione;
- 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:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per un valore complessivo al netto del ribasso del 15%, inclusi oneri di sicurezza, pari a € 102.222,24, come da progetto di fattibilità agli atti, da eseguire contemporaneamente agli interventi edilizi e da ultimare entro due anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. Il valore delle predette opere non è ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la consegna del Certificato di regolare esecuzione (CRE) delle opere di urbanizzazione primaria quale condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati, di cui all'art. 24, D.P.R. n. 380/2001;
- la cessione gratuita al Comune di Brescia delle aree della superficie complessiva di mq. 932,60 e individuate all'art. 5 dello schema di convenzione per un valore totale complessivo per i soli fini patrimoniali pari a € 2.200,94;
- la realizzazione di indagini ambientali delle aree oggetto di cessione, come indicato al sopra citato art. 5;
- la corresponsione da parte della Proprietà, contestualmente alla stipula della convenzione, di € 1.185,60 a titolo di rimborso spese 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 seguenti garanzie, mediante polizza/fideiussione:
 - di € 142.272,55, pari all'importo lordo delle opere di urbanizzazione, comprensivo degli oneri di sicurezza, attualmente stimato sulla base del progetto di fattibilità e maggiorato del 20%, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.3;
 - di € 5.000,00, a garanzia della presentazione del progetto esecutivo di cui all'art. 3 dello schema di convenzione;
- il rispetto delle prescrizioni per l'esecuzione delle opere indicate all'art. 4 dello schema di convenzione;

d) 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;

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.