



COMUNE DI BRESCIA

CONSIGLIO COMUNALE

Delib. n. 5

Data 30/01/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA MODIFICATIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 28.7.2016 REP. 69051 RACC. 35681, NOTAIO GARIONI RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE N. 509 "VALORIZZAZIONE DELLE CAVE FAUSTINI", IN VIA BOSE S.N.C. PER LA RETTIFICA DEI CONFINI TRA UMI 1 E UMI 2 MEDIANTE PERMUTA DI AREE. PROPRIETÀ SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE.

Adunanza del 30/01/2026

Seduta pubblica di prima convocazione.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

CASTELLETTI LAURA	Si	LABARAN RAISA	Si
ANDREOLI CARLO	Si	MAGGI MICHELE	Si
		MARGAROLI MATTIA	Si
BATTAGLIOLA MASSIMILIANO	Si	MEHMOOD ARSHAD	Si
BENZONI FABRIZIO	Si	NARDO BEATRICE	Si
BIASUTTI MIRCO	Si	OMODEI ROBERTO	Si
CAMMARATA ROBERTO	Si	PATITUCCI FRANCESCO	Si
CAPRA FABIO	Si	POMARICI LUCA	Si
CATALANO FRANCESCO	Si	POSIO GIOVANNI	Si
CURCIO ANDREA	Si	ROLFI FABIO	--
DEL CIELLO DANIELA	Si	ROSSINI ROBERTO	Si
FERRARI MARIANGELA	Si	SAI FEDERICO	--
FONTANA PAOLO	--	SCAGLIA DILETTA	Si
FORNASARI MARIACHIARA	Si	TACCONI MASSIMO	Si
GASTALDI VALENTINA	Si	TOMASINI FRANCESCO	Si
GHETTI PIETRO	Si	VIVIANI GIOVANNI	Si
GIUFFREDI LAURA	Si		

Si dà atto che l'elenco dei consiglieri non ricomprensive Iyas Ashkar avendo lo stesso rassegnato le proprie dimissioni. Il quorum strutturale, determinato in 17 consiglieri, risulta assicurato.

Sono presenti anche gli Assessori:

MANZONI FEDERICO	Si	GARZA MARCO	Si
BIANCHI CAMILLA	Si	MUCHETTI VALTER	--
CANTONI ALESSANDRO	Si	POLI ANDREA	Si
FENAROLI MARCO	Si	TIBONI MICHELA	Si
FRATTINI ANNA	Si		

Presiede il Consigliere Roberto Rossini

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA MODIFICATIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 28.7.2016 REP. 69051 RACC. 35681, NOTAIO GARIONI RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE N. 509 "VALORIZZAZIONE DELLE CAVE FAUSTINI", IN VIA BOSE S.N.C. PER LA RETTIFICA DEI CONFINI TRA UMI 1 E UMI 2 MEDIANTE PERMUTA DI AREE. PROPRIETÀ SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE.

La Giunta comunale propone al Consiglio l'adozione della sotto riportata deliberazione.

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che la società SCI Primosalute Immobiliare è proprietaria delle unità immobiliari site in Brescia, via Bose, identificate al Catasto Terreni come segue: Foglio 279, particella 59, della superficie complessiva di mq 32.430;
- che il Comune di Brescia è proprietario delle unità immobiliari site in Brescia, via Bose, catastalmente identificate al Catasto Terreni come segue: Foglio 279, particella 60, della superficie complessiva di mq 17.115;
- che nel P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii., le aree come sopra individuate risultano comprese nel Piano Attuativo vigente n. 509 "Valorizzazione Cave Faustini" e, in particolare, quelle private nella Unità Minima di Intervento UMI 2, quelle di proprietà comunale nella Unità Minima di Intervento UMI 1;
- che il suddetto Piano Attuativo, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 102 del 26.6.2015 in variante al PGT vigente, prevedeva la riqualificazione urbanistica negli ambiti ATEg20 e ATEg23 attuata per quattro sotto-comparti o unità minime di intervento, a seguito della dismissione delle attività di escavazione di cui al Piano Cave Provinciale;
- che successivamente all'approvazione del suddetto Piano Attuativo, Profacta S.p.A. è subentrata al Gruppo Faustini S.p.A.;
- che in data 28.7.2016, è stata stipulata tra il Comune di Brescia e la società Profacta S.p.A. convenzione urbanistica Rep. n. 69051 e Racc. n. 35681, a rogito del notaio Aldo Garioni, successivamente modificata con atto stipulato in data 18.10.2019, a rogito del notaio Francesco Lesandrelli, Rep. n.

113240 e Racc. n. 41234, nell'ambito della quale l'UMI 2, con accesso da via Bose, era costituita dagli immobili attualmente identificati al Catasto NCT foglio 279, mappali 59 e 80, con assegnazione di 12.000 mq di SLP con destinazione a servizi socio-assistenziali per anziani (RSA);

- che con la medesima convenzione il lottizzante si impegnava a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria e opere in conto Qualità Aggiuntiva consistenti in parte in opere a verde e percorsi ciclopeditoni per la realizzazione di un parco pubblico su aree in cessione, in parte consistenti nei laghi di cava risultanti dalla dismessa attività produttiva e che tali opere sono state completamente realizzate e collaudate;
- che tra le aree cedute dal lottizzante all'Amministrazione Comunale nell'ambito del Piano, rientra anche quella identificata catastalmente al foglio 279, mappale 60, che costituisce ingresso su via Bose e percorso di collegamento al lago delle Bose, all'interno del parco pubblico delle Cave di Buffalora;
- che la trasformazione urbanistica dell'UMI 2 del PAV 509 è stata attivata in data 10.5.2018 dalla società Zaffiro Sviluppo S.r.l., in qualità di promissaria acquirente delle aree, a seguito di istanza di permesso di costruire PE n. 90065/2018, il cui rilascio era subordinato all'asservimento all'uso pubblico del percorso ciclopeditono che completa il perimetro del lago delle Bose in lato nord-est, realizzato secondo le modalità previste dalla convenzione del 28.7.2016;
- che con il sopracitato atto stipulato in data 18.10.2019, Rep. n. 113.241 e Racc. n. 41.235, l'area identificata al Catasto NCT al foglio 279, mappale 80, coincidente con il percorso ciclopeditono, è stata asservita a uso pubblico, con perenne obbligo di apertura al pubblico, in continuità con il percorso comunale di sponda;
- che con la sopra citata Convenzione del 2016 è stata ceduta al Comune di Brescia, oltre al corridoio di accesso al Lago delle Bose, anche la fascia di terreno lungo il margine ovest di via Bose in corrispondenza dell'accesso al Parco, (foglio 279 mappale 60) con l'intenzione iniziale di realizzare alcuni posti auto in linea, poi stralciata in fase di progetto esecutivo in quanto non ritenuti necessari;
- che nel corso dei lavori, assentiti con Permesso di Costruire di cui alla PE n. 90065/2018, di realizzazione della struttura socioassistenziale sopra citata, la fascia di terreno di proprietà comunale, non segnalata da recinzione, è stata oggetto di sistemazioni esterne, che interessano il percorso carrabile e pedonale di accesso alla RSA oltre che da contatori delle utenze a margine della struttura sociosanitaria in questione;
- che il Comune, in luogo dei posti auto non ritenuti necessari, e pertanto a suo tempo stralciati dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione già realizzate, è invece interessato

ad ampliare il corridoio di accesso ciclopedonale al parco pubblico del lago delle Bose dalla pubblica via, oltre che di conferire continuità al marciapiede di accesso alla RSA rispetto a via Bose, nel rispetto della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche;

- che tali interventi dovrebbero essere realizzati su una porzione di area di proprietà privata e attualmente non nella disponibilità del Comune;

Preso atto:

- che, con atto stipulato in data 12.12.2019, a rogito del notaio Fabio Gaspare Pantè, Rep. n. 28.250 e Racc. n. 15.810, la proprietà degli immobili di cui al citato permesso di costruire è stata definitivamente trasferita alla società Zaffiro Costruzioni S.r.l. che, a sua volta, ha venduto i suddetti immobili alla società SCI Primosalute Immobiliare, e con atto stipulato in data 28.10.2022, a rogito del medesimo notaio, Rep. n. 35.851 e Racc. n. 20.327;
- che, pertanto, la società SCI Primosalute Immobiliare, attuale proprietaria, ha presentato in data 28.3.2024 un'istanza, annotata al n. 105269 P.G. e integrata da ultimo con nota P.G. n. 183401 del 26.5.2025, per la ridefinizione dei confini tra le aree di sua proprietà e le aree confinanti di proprietà comunale;

Rilevato che, ai fini di una proficua ridefinizione dei confini tra lotto privato e lotto comunale si rende necessario procedere alla retrocessione dell'area pubblica interessata dalla presenza dei manufatti di competenza privata, in permuta con area di pari superficie del giardino della RSA, adiacente al confine con il parco pubblico per consentire la realizzazione degli interventi pubblici sopra citati;

Valutato l'interesse pubblico di tale retrocessione in permuta e la contestuale acquisizione dell'area privata di proprietà della società SCI Primosalute Immobiliare in quanto ciò permetterà di ampliare il corridoio di accesso ciclopedonale al parco pubblico del lago delle Bose dalla pubblica via, oltre che di conferire continuità al marciapiede di accesso alla RSA rispetto a via Bose, nel rispetto della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche come sopra già indicato;

Vista la relazione istruttoria firmata digitalmente dalla Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del PGT in data 8.8.2025, agli atti;

Precisato che, come si evince dalla relazione istruttoria e come graficamente rappresentato nell'elaborato grafico "Individuazione aree in permuta", parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, le operazioni di permuta prevedono il seguente scambio di aree:

- la società SCI Primosalute Immobiliare cede al Comune di Brescia l'area identificata al foglio 279, mappale n. 59 parte, della superficie di mq 122,70;
- il Comune di Brescia retrocede alla società SCI Primosalute Immobiliare l'area identificata al foglio 279, mappale 60 parte, della superficie di mq 122,70;

Dato atto:

- che la permuta delle aree sopra indicate comporta una identica ripartizione delle superfici, anche sotto il profilo valoriale, tra il Comune di Brescia e la società SCI Primosalute Immobiliare;
- che la suddetta permuta comporta la modifica dell'art. 5 della convenzione del 28.7.2016 relativo alle aree oggetto di cessione;

Visto lo schema modificativo di convenzione urbanistica, firmato per accettazione dalla società SCI Primosalute Immobiliare e trasmesso in data 7.1.2026 con P.G. n. 4590, unitamente all'elaborato grafico "Individuazione aree in permuta", allegati parte integrante del presente provvedimento;

Rilevata la competenza di quest'organo in merito alla permuta di aree tra il Comune di Brescia e la società SCI Primosalute Immobiliare;

Precisato che la società SCI Primosalute Immobiliare si accollerà le relative spese notarili e i costi di frazionamento;

Precisato altresì che con successiva determinazione dirigenziale si provvederà alla patrimonializzazione delle aree oggetto di permuta;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 16.1.2026 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 16.1.2026 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che la commissione consiliare "Urbanistica" ha espresso in data 26.1.2026 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, la rettifica dei confini mediante permuta di aree tra la società SCI Primosalute Immobiliare e il Comune di Brescia, come di seguito riportate:

- la società SCI Primosalute Immobiliare cede al Comune di Brescia l'area identificata al foglio 279, mappale n. 59parte, della superficie di mq 122,70;
 - il Comune di Brescia retrocede alla società SCI Primosalute Immobiliare l'area identificata al foglio 279, mappale 60parte, della superficie di mq 122,70;
- b) di dare atto che la permuta delle aree sopra indicate comporta una identica ripartizione delle aree, anche sotto il profilo valoriale delle superfici, tra il Comune di Brescia e la società SCI Primosalute Immobiliare e che le relative spese notarili e i costi di frazionamento saranno a carico della medesima società;
- c) di approvare lo schema modificativo di convenzione urbanistica stipulata in data 28.7.2016 rep. 69051 racc. 35681, notaio Garioni relativa al Piano Attuativo Vigente n. 509 "Valorizzazione delle Cave Faustini", in via Bose s.n.c., unitamente all'elaborato grafico "Individuazione aree in permuta", che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- d) di stabilire che il presente provvedimento e i suoi allegati vengano pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n.97/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- e) di precisare che con successiva determinazione dirigenziale si provvederà alla patrimonializzazione della permuta in oggetto;
- f) 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.

Dato atto che nessun consigliere chiede la parola, il Presidente del Consiglio comunale mette in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di cui sopra che viene approvata all'unanimità.

Pertanto il Presidente proclama il risultato della votazione ed il Consiglio comunale

d e l i b e r a

- a) di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, la rettifica dei confini mediante permuta di aree tra la società SCI Primosalute Immobiliare e il Comune di Brescia, come di seguito riportate:
- la società SCI Primosalute Immobiliare cede al Comune di Brescia l'area identificata al foglio 279, mappale n. 59parte, della superficie di mq 122,70;
 - il Comune di Brescia retrocede alla società SCI Primosalute Immobiliare l'area identificata al foglio 279, mappale 60parte, della superficie di mq 122,70;
- b) di dare atto che la permuta delle aree sopra indicate comporta una identica ripartizione delle aree, anche sotto il profilo valoriale delle superfici, tra il Comune di Brescia e la società SCI Primosalute Immobiliare e che le relative spese notarili e i costi di frazionamento saranno a carico della medesima società;
- c) di approvare lo schema modificativo di convenzione urbanistica stipulata in data 28.7.2016 rep. 69051 racc. 35681, notaio Garioni relativa al Piano Attuativo Vigente n. 509 "Valorizzazione delle Cave Faustini", in via Bose s.n.c., unitamente all'elaborato grafico "Individuazione aree in permuta", che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- d) di stabilire che il presente provvedimento e i suoi allegati vengano pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n.97/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- e) di precisare che con successiva determinazione dirigenziale si provvederà alla patrimonializzazione della permuta in oggetto;

Il Presidente del Consiglio mette poi in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di dichiarare il provvedimento di cui sopra 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.

Il Consiglio approva con 27 voti favorevoli.
Si dà atto che, pur presenti in aula, non hanno preso parte alla votazione i consiglieri Andreoli e Margaroli.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.