

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTINENTE AL PIANO ATTUATIVO "CASA MORO" CONFORME AL P.G.T. RELATIVO ALL'IMMOBILE SITUATO A BRESCIA, VIA FRANCESCO CRISPI NN. 22-24 - DI PROPRIETÀ DI CASA DI SALUTE MORO S.P.A.

FRA

COMUNE DI BRESCIA con sede in Brescia, Piazza della Loggia n. 1,
Codice Fiscale 00761890177

E

SOCIETÀ CASA DI SALUTE MORO S.p.A. con sede in Brescia, Via Francesco Crispi n. 22-24, - P. IVA 00585460173, in qualità di Proprietà e soggetto attuatore

Premesso:

- che la Società Casa di Salute Moro S.p.A. è proprietaria dell'immobile sito in Brescia, via Francesco Crispi n. 22-24, identificato al catasto terreni NCT al foglio 138 particella 188;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), classifica l'immobile sopra individuato come "Nucleo Storico Principale - NS01" ed è individuato nella tavola V-PRO3.2 come "edificio speciale - Casa Moro", alla quale si applicano le prescrizioni particolari di cui all'art. 77, comma 1, delle NTA vigenti ed è inoltre classificato nella tavola V-PS02 - Disciplina delle aree a servizio come "Servizi sanitari - 02b - centri di cura e prevenzione - associazione di pubblica assistenza";
- che con nota P.G. n. 327162 del 4.10.2024, integrata da ultimo con P.G. n. 41338 del 29.1.2026, la Società Casa di Salute Moro S.p.A. ha presentato istanza di Piano Attuativo conforme al P.G.T. per il recupero del complesso ad usi civili per reintegrarlo nel tessuto urbano cittadino;
- che il Piano attuativo proposto, conformemente a quanto disposto dall'art. 77 delle NTA vigenti, prevede la demolizione della struttura ospedaliera dismessa e la ricostruzione a prevalente destinazione residenziale e residuale destinazione direzionale e di servizio;
- che l'immobile non presenta interesse culturale ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come da dichiarazione rilasciata dal Ministero della Cultura, allegata all'istanza;
- che nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto Elevata;
- che nell'ambito delle classi di fattibilità geologica l'area si colloca in classe 2c - fattibilità con modeste limitazioni (Riporti storici);

- che l'area è classificata nella tavola V-PR06 "Tavola dei vincoli - Zone di interesse archeologico" dal vigente P.G.T., come area di interesse archeologico;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. XXX del XXX ha adottato la proposta di Piano Attuativo presentata e ha approvato la stessa con successiva deliberazione n. XXXX del XXXX, controdeducendo alle osservazioni / senza osservazioni;
- che i provvedimenti inerenti al Piano Attuativo a cui la presente convenzione si riferisce, sono stati pubblicati sul sito web del Comune di Brescia nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs.33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia degli atti sopra menzionati;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra: il Comune di Brescia e la Società Casa di Salute Moro S.p.A., si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Brescia e la SOCIETÀ CASA DI SALUTE MORO S.p.A., a seguito dell'approvazione del Piano attuativo conforme al P.G.T. avvenuta con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, localizzato in Brescia, via Francesco Crispi n. 22-24, individuato catastalmente NCT: foglio 138 particella 188.

La proposta progettuale prevede la demolizione della struttura ospedaliera dismessa e la ricostruzione a prevalente destinazione residenziale e residuale destinazione direzionale e servizi.

La SLP complessiva di progetto è pari a mq 5.055, inferiore rispetto a quella di rilievo (di mq 8.050), "eliminando..." ai sensi dell'art. 77 NTA il "potenziamento edilizio indotto dalla funzione sanitaria per reintegrarlo nel tessuto urbano cittadino".

L'edificio è distribuito su quattro piani fuori terra e due piani interrati, con le seguenti destinazioni:

- piano terra: spazi adibiti a funzioni per servizi di natura appropriata di cui all'art. 77 delle NTA del PGT (> 15% della SLP ammessa), inclusa anche una struttura sanitaria di tipo ambulatoriale; attività direzionale (< 15% della SLP totale); residenza;
- dal piano primo al piano quarto: residenza;
- due piani interrati: parcheggi pertinenziali.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuazione del presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione in quanto collocato in ambito già urbanizzato.

ART. 3 - OPERE NON DI COMPETENZA COMUNALE

Generalità

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione, necessarie per dotare le aree dei servizi dell'energia elettrica, dal gas, dell'acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono.

Le opere potrebbero consistere in:

- A - cabina elettrica
- B - reti di media tensione aeree e sotterranee
- C - canalizzazioni
- D - sostegni
- E - cunicoli per il teleriscaldamento
- F - tubi per il teleriscaldamento
- G - centraline telefoniche
- H - reti gas
- I - cabina di decompressione
- L - reti idriche

Progetto, lavori, collaudo

Le Aziende erogatrici, per quanto di competenza, provvederanno a propria cura, ma a spese del soggetto attuatore, alla fornitura e messa in opera di tutto quanto necessario al corretto funzionamento ed allacciamento degli impianti.

Modalità finanziarie

Le opere sopra specificate non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. I rapporti di tipo patrimoniale saranno regolati da contratti fra il soggetto attuatore e le Aziende interessate.

ART. 4 - MONETIZZAZIONE

Le aree necessarie per garantire gli standard urbanistici di cui all'art. 46, comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005 e all'art. 61 delle disposizioni del vigente P.G.T., non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito ammontano a mq. 3.479 e sono monetizzate in € 695.803,00.

Tale somma dovrà essere versata dal Proponente contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica.

ART. 5 - PRESCRIZIONI

Il soggetto attuatore si impegna al rispetto delle seguenti prescrizioni

IN FASE PROGETTUALE RELATIVA AL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO:

- a) Limiti di altezza:
dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di altezza, da intendersi come prescrittivi, puntualmente indicati nelle sezioni schematiche del progetto di cui all'Allegato 1- "Altezze urbanistiche", parte integrante della presente convenzione, elaborato risultante dal rilievo e dallo studio dell'altezza media degli edifici circostanti, come previsto dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, e dal rilievo delle altezze dei comparti più prossimi. Con salvezza dei diritti dei terzi (in relazione ai quali dovrà essere previsto, se necessario, relativo nulla osta/assenso del confinante).
- b) Approfondimento relativo alla composizione, al linguaggio, alle finiture, ai materiali, ivi compreso l'affinamento nella collocazione dei volumi retrostanti il corpo su Via Crispi, da effettuarsi in sede di valutazione di impatto sul progetto di permesso di costruire, come richiesto dalla Commissione Paesaggistica.
- c) Prescrizioni archeologiche:
Valutazione con la Soprintendenza competente delle azioni di tutela più opportune da porre in atto per programmare eventuali indagini preventive da effettuarsi secondo il disposto dell'art. 88, comma 1 del D.Lgs 42/2004 come da nota rilasciata dal ministero della Cultura MIC MIC_SR-LOM_U05 07 06 2022 - 0003651P cl. 34.07.01/208/2019.
- d) Abbattimento barriere architettoniche:
Dovranno essere verificati e rispettati i requisiti relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 e L.R. 6/89 con particolare riferimento alla verifica di accessibilità delle parti comuni e dello spazio da adibire a servizio sanitario.
- e) Prescrizioni in materia di invarianza idraulica:
Rispetto dell'invarianza idraulica ai sensi del Regolamento R.L. n. 7/2017.

DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI:

- a) Prescrizioni ambientali:
 - 1) Nelle valutazioni tecniche ed economiche dell'intervento si dovrà tener conto della possibile presenza di serbatoi interrati di stoccaggio combustibile dismessi o da dismettere, che andranno eventualmente rimossi secondo i

criteri indicati dalle Linee Guida rif.doc.LG.BN.001 rev.0 del 15/03/2013 predisposte da ARPA;

- 2) prima dell'inizio delle attività di scavo, ovvero qualora il progetto preveda la gestione del materiale da scavo come sottoprodotto come meglio definito dal DPR 120/2017 e non come rifiuto, dovrà essere accertata la qualità ambientale del suolo che verrà escavato, effettuando un'indagine ambientale secondo le modalità e le procedure indicate dal D.P.R. n.120/2017 "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164."
- 3) se durante gli scavi si riscontrasse la presenza di materiali di riporto, gli stessi dovranno essere oggetto di prelievo e sottoposti a verifica del rispetto delle CSC e del test di cessione, come da metodiche e limiti di cui al D.M. 05.02.1998;
- 4) se dagli esiti analitici dei rapporti di prova dei campionamenti effettuati nel suolo/sottosuolo si riscontrasse il superamento dei limiti tabellari delle CSC di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.lgs.n.152/06 rispetto alla destinazione d'uso di riferimento, il soggetto responsabile o il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.lgs. n.152/06) sarà tenuto a dare tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti per l'avvio del procedimento di bonifica, ai sensi della normativa vigente in materia;
- 5) i rifiuti riscontrati in sito o prodotti durante l'attività di cantiere dovranno essere gestiti in conformità alle disposizioni dettate dalla normativa vigente in materia.

- b) Rispetto di prescrizioni esecutive di ripristino a regola d'arte della pavimentazione dei vicoli e dell'area interessata dal cantiere.

ART. 6 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Proponente prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio ammesso dalla legge, ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

Il Proponente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 44, comma 14 L.R. 12/2005 s.m.i., nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione, non sono comprese le tariffe e gli altri diritti richiesti per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, teleriscaldamento e del gas e di ogni altro servizio pubblico dei quali la zona interessata sia già dotata.

Il pagamento di detti contributi sarà a carico del Proponente e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

ART. 7 - PROGETTI EDILIZI

Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione.

La Proprietà si obbliga ad eseguire le costruzioni in conformità al Piano Attuativo approvato.

Il titolo abilitativo edilizio sarà rilasciato dopo la stipula della presente convenzione.

ART. 8 - VARIANTI

Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano attuativo e con modalità di approvazione dell'Organo competente, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, dovranno essere autorizzati con la procedura di variante al Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non potranno comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano originario.

ART. 9 - ALIENAZIONE DELLE AREE

In caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della presente convenzione gli acquirenti dovranno assumere in solido le obbligazioni verso il Comune di Brescia derivanti dalla stipula della presente convenzione; e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino all'integrale e pieno adempimento delle obbligazioni convenzionali.

In caso di trasferimento, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dai proponenti non verranno meno e non potranno ritenersi estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie, in sostituzione o ad integrazione delle garanzie prestate dagli originari soggetti attuatori.

[ART. 10 - CAPACITÀ DELLA PROPRIETÀ

Il sottoscrittore dovrà presentare, prima della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a proprio carico (persone fisiche ovvero amministratori e legali rappresentanti delle Società) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-*quater* del Codice Penale.

ART. 11 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

Il proponente si dichiara edotto che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dall'approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, pena la decadenza del Piano attuativo stesso. È fatta salva la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.]

ART. 12 - TRASCRIZIONE

Il convenzionante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Brescia d'ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le spese inerenti alla redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute, al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) e quelle relative ai progetti delle opere pubbliche, sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana nell'ambito della presente convenzione, ai sensi degli artt.13-14 del Reg.UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1 - dato di contatto protocollogenerale@pec.comune.brescia.it;
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati RPD@comune.brescia.it;
- Il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la Società SI.NET Servizi Informatici S.r.l., con sede in Corso Magenta n. 46 - Milano (MI);
- I dati sono trattati per le finalità istituzionali del Comune di Brescia;
- i dati personali trattati sono raccolti presso l'interessato e presso soggetti terzi;

- i dati personali sono trattati per le finalità di gestione del rapporto contrattuale ed il trattamento avviene nell'ambito dell'esecuzione di un compito di interesse pubblico da parte del comune; gli uffici acquisiscono unicamente i dati necessari alla gestione del rapporto;
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici;
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali;
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone, nemmeno la profilazione, fatto salvo l'utilizzo dei cookies come specificato all'interno del sito internet del Comune;
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti, e comunque al fine di poter erogare i servizi istituzionali e di poter avviare e concludere i procedimenti amministrativi previsti dalla normativa;
- il mancato conferimento dei dati al comune, il rifiuto a rispondere o la mancata acquisizione possono comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del procedimento amministrativo interessato ed all'erogazione del servizio;
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione;
- il mancato conferimento dei dati al comune può comportare l'impossibilità al compimento ed alla conclusione del rapporto contrattuale;
- il trattamento dei dati degli utenti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla cancellazione (ove i dati non siano corretti), alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy, alla portabilità dei dati entro i limiti ed alle condizioni specificate nel capo III del Reg.UE 2016/679;
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa, tenendo conto della tutela della riservatezza delle persone.

Allegato:

- Allegato 1- "Altezze urbanistiche"