



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 90

Data 04/03/2026

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO "CASA MORO", CONFORME AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, RELATIVO ALL'IMMOBILE IN VIA FRANCESCO CRISPI, 22-24 DI PROPRIETÀ CASA DI SALUTE MORO S.P.A.

L'anno 2026, addì quattro del mese di Marzo alle ore 09:12 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 la Società Casa 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 - O2b - 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. "Casa Moro" per il recupero del complesso ad uso civile, 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 il suddetto immobile non presenta interesse culturale ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004, come da dichiarazione rilasciata dal Ministero della Cultura (MIC_SR-LOM_U05 07 06 2022 - 0003651P cl. 34.07.01/208/2019 del 07.06.2022);
- 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 dal vigente P.G.T., nella tavola V-PR06 "Tavola dei vincoli - Zone di interesse archeologico";

Dato atto:

- che, ai sensi dell'art. 7 L. 241/1990, con nota P.G. n. 334414 del 10.10.2024 è stato dato avvio al procedimento amministrativo finalizzato all'approvazione del Piano Attuativo di cui all'istanza del 4.10.2024 P.G. 327162;
- che, con nota P.G. 399968 del 3.12.2024, è stata richiesta conformazione progettuale, a seguito della quale sono state trasmesse integrazioni parziali con note P.G. 86572 del 10.3.2025;
- che, a seguito di richiesta di integrazioni P.G. n. 126219 del 10.4.2025, è stata trasmessa ulteriore documentazione con P.G. n. 220225 del 25.6.2025 e P.G. n. 292946 del 22.8.2025;

- che, ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/90, con nota P.G. n. 352519 del 6.10.2025, sono stati comunicati al proponente, motivi ostativi al prosieguo dell'iter di approvazione;
- che con note P.G. n. 421212 del 20.11.2025 e P.G. n. 422146 del 21.11.2025 è stata presentata dal proponente una nuova proposta progettuale, modificata sostanzialmente rispetto al progetto originario, finalizzata a superare le criticità evidenziate;
- che la Conferenza di servizi istruttoria interna, svolta in modalità sincrona nella seduta del 4.12.2025 ha valutato favorevolmente la nuova proposta progettuale come da verbale P.G. n. 455185 del 16.12.2025, fornendo indicazioni da recepire dal soggetto attuatore nella successiva fase di presentazione del titolo abilitativo;
- che la Commissione Paesaggio, ha valutato nell'ambito dell'espressione del parere nella seduta del 7.1.2026 (P.G. n. 8473 del 9.1.2026) la seguente documentazione progettuale:
 - relazione dei parametri urbanistici;
 - relazione paesaggistica e tecnico-illustrativa;
 - estratti; estratto mappa;
 - tav. 1- inquadramento;
 - tav. 52 - confronto profili;
 - tav. 53 - progetto profili;
 - tav. 60 - fotoinserimenti volumetrici prospetto su Via Crispi;
 - tav. 61 - fotoinserimenti volumetrici vista su Via Crispi;
 - tav. 62 - fotoinserimenti volumetrici vista aerea;
 - tav. 63 - fotoinserimenti volumetrici vista aerea;
 - tav. 82 - altezze medie comparti (ricognizione);
 esprimendo parere favorevole condizionato, "ritenendo condivisibili i seguenti aspetti:
 - il mantenimento dell'impronta che conferma il perimetro attuale dell'isolato e del calibro dei vicoli;
 - le linee di sagoma della massa esposta su via Crispi, che, fatto salvo il leggero abbassamento del profilo, riprende sostanzialmente la massa attuale, ivi compreso l'arretramento del volume sommitale;
 - il mantenimento del "segno" dell'edificio lungo i vicoli delle Sguizzate e Disciplina, la cui "forza", tuttavia non può essere affidata ad una semplice quinta (aspetto questo che dovrà essere approfondito nel progetto di PdC);
 - i valori dimensionali afferenti alla capacità insediativa del P.A. e le funzioni proposte così come riportate nella relazione dei parametri urbanistici";
 demandando, in sede di valutazione di impatto sul progetto di permesso di costruire, l'approfondimento relativo "alla composizione, il linguaggio, le finiture, i materiali, ivi compreso l'affinamento nella collocazione dei volumi retrostanti il corpo su Via Crispi";
- che con nota P.G. n. 11627 del 12.1.2026 è stata richiesta conformazione della nuova proposta progettuale e

documentazione integrativa, pervenuta con nota P.G. n. 41338 del 29.1.2026;

Riscontrato:

- che la nuova proposta progettuale prevede la demolizione della struttura ospedaliera dismessa e la ricostruzione a prevalente destinazione residenziale e residuale destinazione direzionale e servizi;
- che 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 del PGT vigente il "potenziamento edilizio indotto dalla funzione sanitaria per reintegrarlo nel tessuto urbano cittadino"*;
- che 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 (con superficie > 15% della SLP ammessa), inclusa anche una struttura sanitaria di tipo ambulatoriale; attività direzionale (con superficie < 15% della SLP totale); residenza;
 - dal piano primo al piano quarto: residenza;
 - due piani interrati: parcheggi pertinenziali;

Considerato che la proposta progettuale risulta conforme a quanto disposto dall'art. 77 delle NTA del vigente PGT, in cui è previsto quanto segue:

- *"la demolizione e ricostruzione del fabbricato ad uso ospedaliero"*;
- *"la ricostruzione, utilizzando un linguaggio architettonico moderno avrà cura di rendere percepibile la differenza rispetto ai limitrofi edifici di origine storica, ma dovrà conservare forme e proporzioni adeguate al contesto antico"*;
- *"la destinazione d'uso prevalente ammessa è quella per residenza"*;
- *"sono ammesse anche funzioni per servizi di natura appropriata, in misura non inferiore al 15% della SLP complessivamente ammessa, tra le quali anche una struttura sanitaria di tipo ambulatoriale a servizio degli abitanti del nucleo antico"*;
- *"altre destinazioni quale quelle per pubblici esercizi, esercizi commerciali di dettaglio, artigianato di servizio o attività direzionali saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della SLP complessiva"*;
- *"nello specifico il progetto prevedrà la formazione di uno specifico parcheggio in struttura interrato per le nuove funzioni"*;

Considerato che l'attuazione del presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione in quanto collocato in ambito già urbanizzato né richiede ulteriori integrazioni e adeguamenti infrastrutturali in quanto l'insediamento previsto è coerente con il contesto urbanistico d'inserimento;

Viste la relazione tecnica del 17.2.2026 e la stima della monetizzazione degli standard non reperiti dell'11.2.2026, in atti;

Visto, altresì, lo schema di convenzione, sottoscritto per accettazione da società Casa di Salute Moro S.p.A. e trasmesso con P.G. n. 71023 del 17.2.2026, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Considerato che tale schema di convenzione prevede i seguenti impegni in capo al soggetto attuatore:

- in fase progettuale relativa al titolo abilitativo:
 - 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", elaborato parte integrante dello schema di convenzione, risultante dal rilievo e dallo studio dell'altezza media degli edifici circostanti come previsto dall'art.9 del D.M. 1444/1968 e dal rilievo delle altezze dei comparti più prossimi, fatti salvi i diritti di terzi (in relazione ai quali dovrà essere previsto, se necessario, relativo nulla osta/assenso del confinante);
 - prescrizioni in sede di valutazione di impatto sul progetto di permesso di costruire, relative a composizione, linguaggio, finiture, materiali, ivi compreso l'affinamento nella collocazione dei volumi retrostanti il corpo su Via Crispi", espresse dalla Commissione Paesaggistica;
 - rispetto delle prescrizioni archeologiche come da dichiarazione rilasciata dal Ministero della Cultura (MIC_SR-LOM_U05 07 06 2022 - 0003651P cl. 34.07.01/208/2019 del 07.06.2022);
 - rispetto di requisiti relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. n.13/89 e L.R. n.6/89 con particolare riferimento alla verifica di accessibilità delle parti comuni e dello spazio da adibire a servizio sanitario" e di prescrizioni ambientali e di invarianza idraulica, emerse a seguito di conferenza interna intersettoriale;
- durante l'esecuzione dei lavori: il rispetto di prescrizioni esecutive di ripristino a regola d'arte della pavimentazione dei vicoli e dell'area interessata dal cantiere poiché l'ambito del piano attuativo è interamente compreso in area urbanizzata e prescrizioni di carattere ambientale emerse in sede di conferenza di servizi istruttoria interna nella seduta del 4.12.2025;

Considerato altresì che contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, è previsto il versamento, dell'importo di € 695.803,00, come da stima in atti, a titolo di

monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, come previsto dall'art. 46 comma 1a) della L.R. 12/2005;

Dato atto 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 questa indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;

Vista la Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.;

Ritenuto di adottare il Piano Attuativo conforme al vigente P.G.T. "Casa Moro" per il recupero del complesso ad uso civile in via Francesco Crispi n. 22-24, presentato dalla società Casa di Salute Moro S.p.A., composto dai seguenti elaborati, parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

- **Elaborati tecnici** (n.33):

- 1- Inquadramento;
- 2- Estratti - estratto mappa;
- 3- Fotografie stato di fatto;
- Elaborati di rilievo:
 - o 2-Rilievo pianta piano interrato;
 - o 3-Rilievo pianta piano seminterrato;
 - o 4-Rilievo pianta piano rialzato;
 - o 5-Rilievo pianta piano primo;
 - o 6-Rilievo pianta piano secondo;
 - o 7-Rilievo pianta piano terzo;
 - o 8-Rilievo pianta piano quarto;
 - o 9-Rilievo pianta copertura;
 - o 10-Rilievo prospetto e sezioni;
 - o 11-Rilievo pianta prospetto e sezioni;
 - o 12-Rilievo pianta prospetto e sezioni;
 - o 13-Rilievo pianta prospetto e sezioni;
- Calcolo SLP di rilievo:
 - o 14-Slp Rilievo pianta piano interrato;
 - o 15-Slp Rilievo pianta piano seminterrato;
 - o 16-Slp Rilievo pianta piano rialzato;
 - o 17-Slp Rilievo pianta piano primo;
 - o 18-Slp Rilievo pianta piano secondo;
 - o 19-Slp Rilievo pianta piano terzo;
 - o 20-Slp Rilievo pianta piano quarto;
- Relazione parametri urbanistici;
- Relazione paesaggistica e tecnico-illustrativa;
- Profili:
 - o 52 - Confronto profili;
 - o 53 -Progetto profili;
 - o 82 - Altezze medie comparti;
 - o 83 - Altezze urbanistiche;
- Fotoinserimenti volumetrici:
 - o 60 - Fotoinserimenti volumetrici prospetto su Via Crispi;
 - o 61 - Fotoinserimenti volumetrici vista su Via Crispi;
 - o 62 - Fotoinserimenti volumetrici vista aerea;

- o 63 - Fotoinserimenti volumetrici vista aerea;
 - 38 - Parcheggi pertinenziali
- **Schema di convenzione urbanistica** e relativo allegato (n.1):
- All. 1 - Altezze urbanistiche;

Dato atto, altresì, che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti o 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., per quanto in premessa indicato;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 17.2.2026 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 17.2.2026 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

a) di adottare, per le motivazioni indicate in premessa, il Piano Attuativo conforme al vigente P.G.T. "Casa Moro", per il recupero del complesso ad uso civile in via Francesco Crispi n.22-24, presentato dalla società Casa di Salute Moro S.p.A. in qualità di proprietario e soggetto attuatore, costituito da:

- **Elaborati tecnici** (n.33):
- 1- Inquadramento
 - 2- Estratti - estratto mappa
 - 3- Fotografie stato di fatto
 - Elaborati di rilievo:
 - o 2-Rilievo pianta piano interrato
 - o 3-Rilievo pianta piano seminterrato
 - o 4-Rilievo pianta piano rialzato
 - o 5-Rilievo pianta piano primo
 - o 6-Rilievo pianta piano secondo
 - o 7-Rilievo pianta piano terzo
 - o 8-Rilievo pianta piano quarto
 - o 9-Rilievo pianta copertura
 - o 10-Rilievo prospetto e sezioni
 - o 11-Rilievo pianta prospetto e sezioni
 - o 12-Rilievo pianta prospetto e sezioni
 - o 13-Rilievo pianta prospetto e sezioni
 - Calcolo SLP di rilievo:
 - o 14-Slp Rilievo pianta piano interrato
 - o 15-Slp Rilievo pianta piano seminterrato
 - o 16-Slp Rilievo pianta piano rialzato

- o 17-Slp Rilievo pianta piano primo
- o 18-Slp Rilievo pianta piano secondo
- o 19-Slp Rilievo pianta piano terzo
- o 20-Slp Rilievo pianta piano quarto

- Relazione parametri urbanistici;
- Relazione paesaggistica e tecnico-illustrativa;
- Profili:
 - o 52 - Confronto profili;
 - o 53 -Progetto profili;
 - o 82 - Altezze medie comparti;
 - o 83 - Altezze urbanistiche;
- Fotoinserimenti volumetrici:
 - o 60 - Fotoinserimenti volumetrici prospetto su Via Crispi;
 - o 61 - Fotoinserimenti volumetrici vista su Via Crispi;
 - o 62 - Fotoinserimenti volumetrici vista aerea;
 - o 63 - Fotoinserimenti volumetrici vista aerea;
- 38 - Parcheggi pertinenziali

- **Schema di convenzione urbanistica** e relativo allegato (n.1):

- All. 1 - Altezze urbanistiche;

- b) di prendere atto che lo schema di convenzione prevede tra gli impegni in capo al soggetto attuatore, oltre al rispetto di indicazioni prescrittive in fase di titolo abilitativo e realizzazione degli interventi, il versamento, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, dell'importo di € 695.803,00, come da stima in atti, a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, come previsto dall'art.46 comma 1a) della L.R. 12/2005;
- c) di prevedere che il presente provvedimento e gli allegati siano depositati, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana, pubblicati sul sito web istituzionale dell'ente per quindici giorni consecutivi, affinché chiunque possa prendere visione e presentare osservazioni nei successivi quindici giorni e che di tale deposito venga data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio online;
- d) 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;
- e) di dichiarare, con separata votazione unanime, 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;

- f) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterlo a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale;