

# GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 184 - 8.4.2020

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità. Settore Pianificazione Urbanistica. Adozione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 30 del vigente PGT delle aree situate a Brescia in Via del Serpente di proprietà Abaribi s.r.l.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la Società Abaribi s.r.l. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via del Serpente n. 81, della superficie complessiva di mq 7.608, così identificate: mappale n. 415 - foglio NCT n. 244;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, include le aree di cui sopra nell'ambito del Piano delle Regole quale "Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale "disciplinato dall'art.81 delle NTA dove si consente un'edificabilità per 0,75 mq/mq;
- che le aree in questione sono inserite nel sito inquinato Brescia - Caffaro per la matrice acque sotterranee;
- che, nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica, l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4\_Elevata";
- che la Società Abaribi s.r.l. ha presentato, in data 18.7.2019 un'istanza, P.G. n. 158961, volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che prevede la realizzazione di un unico edificio di 9 metri di altezza, al cui interno sono previsti spazi dedicati alla produzione, ai magazzini e allo spaccio aziendale oltre a spogliatoi, uffici e spazi accessori;
- che trattandosi di nuova edificazione con destinazione produttiva con slp superiore a 5.000 mq., ai sensi dell'art. 30 delle NTA vigenti, l'istanza presentata deve essere sottoposta a Piano Attuativo;

Riscontrato:

- che la Commissione Paesaggio nella seduta del 18.9.2019 si è espressa circa l'impatto dell'intervento, ritenendolo compatibile sotto il profilo paesaggistico;
- che, in data antecedente alla presentazione del Piano Attuativo, con P.G. 113374 del 22.5.2019 il proponente ha acquisito il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici Architettonici e Paesaggisti in merito alla compatibilità archeologica;

Tenuto conto che non sono previste opere di urbanizzazione interne al comparto;

Preso atto che il progetto in questione prevede la realizzazione di un unico edificio di 9 metri di altezza al cui interno sono previsti spazi dedicati alla produzione, ai magazzini e allo spaccio aziendale oltre a spogliatoi, uffici e spazi accessori;

Visto lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale che, alla luce della relazione istruttoria del responsabile del procedimento, prevede tra l'altro:

- la monetizzazione di aree a standard per € 103.415,20;
- il versamento, ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti, di € 76.985,00 a titolo di compensazione degli effetti negativi generati dall'intervento in tema di bilancio ecologico;
- il versamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di € 226.286,15 per un totale di € 406.686,35;

Dato atto che degli oneri di urbanizzazione secondaria, l'8% pari a € 10.600,54 sarà accantonato nel fondo destinato ai contributi agli Enti religiosi di cui all'art. 73 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

Vista la relazione tecnica d'ufficio del 26.3.2020, agli atti;

Ritenuto di adottare il piano attuativo delle aree situate a Brescia in Via del Serpente di proprietà Abaribi s.r.l, ai sensi dell'art. 30 del vigente PGT;

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, ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;

Dato atto, altresì, che dal presente

provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed 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 s.m.i., poiché è previsto quanto di seguito indicato:

- monetizzazione di aree a standard per € 103.415,20;
- versamento, ai sensi dell'art. 40 delle NTA vigenti, di € 76.985,00 a titolo di compensazione degli effetti negativi generati dall'intervento in tema di bilancio ecologico;
- versamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di € 226.286,15;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 31.3.2020 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 2.4.2020 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 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 8 voti favorevoli e uno contrario (Manzoni);

#### d e l i b e r a

a) di adottare, ai sensi dell'art 14, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del vigente PGT, il Piano Attuativo delle aree situate a Brescia in Via del Serpente, di proprietà Abaribi s.r.l, costituito dagli atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, come di seguito indicati:

- Schema di convenzione
- Elaborati costituenti il PA: Relazione agronomica
  - Tav 1 Progetto di rete ecologica - stato di fatto
  - Tav 2 Progetto di rete ecologica - bilancio ecologico unità - ambienti iniziali
  - Tav 3 Progetto di rete ecologica - bilancio ecologico unità - ambienti finali
  - Tav.4 Progetto di rete ecologica - mitigazioni in progetto
  - Relazione tecnico illustrativa Relazione
  - idraulica-idrologica Piano paesistico di contesto
  -

- Relazione geologica e relazione geotecnica
- Tav. 1 Estratti PGT - Estratto mappa catastale - foto aerea - schema di frazionamento
- Tav. 2 Planimetria stato di fatto
- Tav. 3 Schema di frazionamento - valori stereometrici
- Tav. 4 Planimetria di intervento - valori stereo - metrici
- Tav. 5 Piante
- Tav. 6 Prospetti e sezioni territoriali
- Tav. 7 Schema linea smaltimento acque reflue e meteoriche

- b) di prevedere che la presente deliberazione e i suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. n.12/2005 e s.m.i, presso il Settore Pianificazione Urbanistica nonché pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque possa prenderne visione;
- c) di dare atto che, decorso il periodo di pubblicazione, nei successivi 15 giorni potranno essere presentate osservazioni al Piano attuativo così come adottato e che del deposito del Piano sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;
- d) di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati, dopo la sua approvazione, saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione Trasparente;
- e) di dichiarare, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- f) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

## **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

### **RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT DI AREE SITUATE A BRESCIA IN VIA DEL SERPENTE DI PROPRIETA' ABARIBI S.R.L**

FRA

PROPRIETA'

E

COMUNE di BRESCIA

PREMESSO

- Che la Società Abaribi s.r.l. ha la proprietà e disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, Via del Serpente n 81, della superficie complessiva di mq 7.608, così identificate: mappale n. 415 - foglio NCT n. 244;
- Che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.02.2016, include l'area nell'ambito del Piano delle Regole quale "Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale "disciplinato dall'art.81 delle NTA dove si consente un'edificabilità per 0,75 mq/mq
- Che l'area è inserita nel sito inquinato Brescia-Caffaro per la matrice acque sotterranee. Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4\_Elevata ".
- Che la Società Abaribi s.r.l. ha presentato, in data 18/07/2019 un'istanza P.G. n. 158961, volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo delle aree sopra indicate, che prevede la realizzazione di un unico edificio di 9 metri di altezza, al cui interno sono previsti spazi dedicati alla produzione, ai magazzini e allo spaccio aziendale oltre a spogliatoi, uffici e spazi accessori.
- Che la Commissione Paesaggio nella seduta del 18/09/2019 si è espressa circa l'impatto dell'intervento, ritenendolo compatibile sotto il profilo paesaggistico
- Che, in data antecedente alla presentazione del Piano Attuativo, con PG 113374 del 22.05.2019 il proponente ha acquisito il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici Architettonici e Paesaggisti in merito alla compatibilità archeologica,;
- Che la Giunta comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola contro deducendo alle osservazioni / senza osservazioni con successiva deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- Che i provvedimenti stessi inerenti il 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. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell’efficacia degli atti sopra menzionati.

## TUTTO CIO’ PREMESSO

e da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Società Abaribi s.r.l., in qualità di proprietaria delle aree sopra indicate (di seguito denominata Proprietà) ed il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue.

### **ART. 1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**1.1** Non sono previste opere di urbanizzazione né afferenti il comparto né esterne allo stesso.

La proprietà corrisponderà gli oneri di urbanizzazione nella misura dovuta in base alle vigenti norme attualmente stimabili in € 226.286,15

#### **1.2 Opere non di competenza comunale**

Sono le opere relative ai servizi tecnologici esclusi dal computo degli oneri di urbanizzazione.

Generalità:

La Proprietà s’impegna a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere occorrenti per dotare le aree dei servizi dell’energia elettrica, dal gas, dell’acqua potabile, del teleriscaldamento e del telefono che potrebbero riguardare, a titolo esemplificativo:

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 della Proprietà, 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 appositi contratti fra la Proprietà e le Aziende interessate.

### Scadenze

La presentazione della segnalazione certificata degli edifici, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001, è subordinata all'approvazione del certificato di collaudo, delle opere di urbanizzazione, di cui al presente punto, funzionali ai medesimi.

### Regime delle opere

Il regime delle suddette opere verrà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

Le cabine elettriche, telefoniche ed idriche (opere murarie) ed i locali in genere necessari agli impianti, costruiti dalla Proprietà, saranno ceduti in uso alle Aziende interessate mediante apposito contratto da stipulare tra la Proprietà e le Aziende stesse.

### Regime delle aree

Il regime delle aree interessate dalle opere sopra indicate sarà regolamentato con specifici atti tra la Proprietà e le Aziende interessate.

## **ART. 2 - MONETIZZAZIONE**

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui alle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq. 1.292,69 e sono monetizzate in € 80,00/mq. per complessivi € 103.415,20.

Tale somma è versata dalla Proprietà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

## **ART 3 – COMPENSAZIONE BILANCIO ECOLOGICO**

Ai sensi dell'art.40 delle NTA vigenti, la Proprietà versa alla stipula della convenzione la somma di € 76.985,00 a titolo di compensazione degli effetti negativi generati dall'intervento in tema di bilancio ecologico.

## **ART. 4 - RIMBORSO SPESE**

Ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.01.2005, non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, la somma a titolo di rimborso spese a favore del Comune pari all'1% dell'ammontare del costo delle opere di Urbanizzazione, non è dovuta

## **ART. 5 - CONTRIBUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La Proprietà prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che sarà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

La proprietà dichiara di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 60 del 5 dicembre 1977, 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 della Proprietà e avverrà secondo le modalità richieste dai singoli Enti che forniranno il servizio.

#### **ART. 6 - PROGETTI EDILIZI**

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del piano attuativo.

La proprietà si obbliga a eseguire le costruzioni in conformità al Piano attuativo approvato

#### **ART. 7 - TITOLI EDILIZI**

Dopo la stipula della presente convenzione, il Comune di Brescia rilascerà, a richiesta della Proprietà, i relativi permessi di costruire o altro titolo edilizio ammesso dalla legge, nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

#### **ART. 8 - VARIANTI**

È consentito alla Proprietà di apportare, in fase di esecuzione e senza la necessità di approvazione di preventiva variante ai sensi dell'art 14, c 12, della LR 12/05 e s.m.i., modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

#### **ART. 9 - FIDEJUSSIONI**

Non è prevista la presentazione di garanzie in quanto tutti gli obblighi sono assolti prima della stipula della presente convenzione

#### **ART. 10 - ALIENAZIONE DELLE AREE**

In caso di alienazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti.

La Proprietà s'impegna a trasmettere al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia conforme dell'atto notarile di vendita e originale delle fideiussioni sostitutive.

Il trasferimento degli obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono allo stesso opponibili.

In caso di realizzazione frazionata degli immobili oggetto dell'intervento edilizio, l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune nei termini di cui al 2° comma del presente articolo.

#### **ART. 11- CAPACITA' DELLA PROPRIETA'**

La Proprietà 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 a contrarre con la Pubblica amministrazione, previste dall'art. 32-*quater* del Codice Penale.

Tale documentazione deve essere riferita a tutti i soci con poteri di rappresentanza

#### **ART. 12 - TERMINE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

La Proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 (SEI) mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del presente Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

#### **ART 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Urbanistica nell'ambito del presente contratto, 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, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto [direzionegenerale@comune.brescia.it](mailto:direzionegenerale@comune.brescia.it)
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati [RPD@comune.brescia.it](mailto:RPD@comune.brescia.it)
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico
- 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) nei confronti del contraente che comportino l'adozione di decisioni sul medesimo

- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti
- 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 è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi
- il contraente ha il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa

#### **ART. 14 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, le spese relative al rogito notarile (inclusa registrazione, trascrizione, voltura e copia) sono a carico della Proprietà.