



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 289

Data 06/07/2022

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI NUOVO CENTRO POLIFUNZIONALE PER L'ETÀ EVOLUTIVA IN VIA LUCIO FIORENTINI/ VIA MONS. C. MANZIANA DI TITOLARITÀ SUPERFICIARIA DELLA SOCIETÀ FRATERNITÀ GIOVANI I.S. SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS AI SENSI DELL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. 380/2001.

L'anno 2022, addì sei del mese di Luglio alle ore 09:00 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

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

		PRESENTE
DELBONO EMILIO	Sindaco	Si
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
CAPRA FABIO	Assessore	Si
COMINELLI MIRIAM	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	--
	anziano	
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	--
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco Emilio Delbono

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che la società Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS, in forza di atto notaio Andrea Milesi del 28.12.2021 (Rep. 4280 - Racc. 3290), è titolare del diritto di superficie per la durata di 60 anni sulle aree, di proprietà del Comune di Brescia, così catastalmente individuate:
 - Sez. NTC Fg. 239, Mapp. 2, Sub. 17 graffato con il mappale 280;
 - Sez. NTC Fg. 239, Mapp. 2, Sub. 18 graffato con il mappale 282;
- che sulle aree di cui sopra sono presenti due edifici:
 - un fabbricato rurale censito al catasto fabbricati al fg. 239, particella 2 sub. 18 e dichiarato di interesse culturale;
 - un fabbricato di cerniera tra l'edificio rurale e la villa su via L. Fiorentini per il quale è ammessa la possibilità di demolizione e successiva ricostruzione;
- che il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii. disciplina lo sviluppo delle richiamate aree mediante la scheda di progetto speciale del Piano dei Servizi "PSe6 via L. Fiorentini - via Mons. C. Manziana", la quale pone l'obiettivo di recuperare e valorizzare l'area e gli immobili inutilizzati di proprietà comunale, da destinare a servizi socio-assistenziali/socio sanitari, in un'ottica di arricchimento funzionale, riduzione dei fattori di disagio sociale, innalzamento dei livelli di sicurezza, rivitalizzazione sociale ed economica del quartiere;
- che la scheda del Progetto Speciale prevede per la su indicata area, nel rispetto del limite di SLP pari a 2.750 mq, la possibilità di realizzare servizi ed attrezzature di uso pubblico riconducibili a Servizi Sociali (S) così come definiti dall'art. 55 delle NTA del PGT tra cui S1 Servizi Sociali per i giovani e S3 Servizi sociali per la fragilità con esclusione dei Servizi Comunità alloggio per immigrati (S3c) e Campi nomadi (S3f), vengono inoltre consentiti i Servizi sanitari Ambulatori (O2) solo se integrativi degli stessi sia per dimensione che per tipologia di utenza;
- che l'ambito di intervento è parzialmente interessato da vincolo monumentale ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i) in quanto in data 1.12.2021 PG 314005, la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia ha decretato di interesse culturale il fondo rustico ex mulino (cascina) in via L. Fiorentini n. 19 con annessa area di pertinenza catastalmente individuato al Catasto Terreni al foglio 239, mappale 282 e al catasto Fabbricati al foglio 239, particella 2 sub. 18; l'area

oggetto di intervento è inoltre classificata dal PGT come zona di interesse archeologico;

- che in attuazione della scheda del Progetto Speciale, che prevede come modalità attuativa il permesso di costruire convenzionato, la società Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS ha presentato al Comune di Brescia istanza di Permesso di Costruire in data 5.1.2022 N° PE 38/2022 P.G. 3711 e successive integrazioni, in corso di approvazione, per la demolizione di fabbricato esistente (il fabbricato di cerniera) e la realizzazione di un nuovo centro polifunzionale per l'età evolutiva (nuovo edificio su tre piani di cui uno interrato e due piani fuori terra), oltre alla sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti;
- che unitamente all'istanza edilizia i proponenti hanno richiesto deroga sulla dotazione di parcheggi pertinenziali (è previsto il reperimento di parcheggi pertinenziali disposti a pettini su via Mons. C. Manziana);
- che, pertanto, ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), l'intervento di cui sopra è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo dove il proponente partecipa alla realizzazione di opere di pubblica utilità finalizzate alla riqualificazione degli spazi urbani nel contesto dell'intervento;
- che sulla Proposta di Permesso di costruire la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole di massima nella seduta del 18.5.2022;

Preso atto:

- che il progetto delle opere è stato depositato unitamente all'istanza di Permesso di costruire PE n. 38/2022 P.G. 3711 del 5.1.2022 e successive integrazioni;
- che tale progetto prevede, quali opere di urbanizzazione su area in concessione di diritto di superficie:
 - formazione di percorsi pedonali di collegamento area via L. Fiorentini, Via Manziana e il parco pubblico posto a sud del lotto;
 - realizzazione di piastra multifunzionale con superficie pavimentata e sistemazione dell'area verde circostante con predisposizione di sedute in legno disposte ad anfiteatro e panchine collocate lungo percorsi pedonali e realizzazione del relativo impianto di illuminazione;
- che il progetto prevede altresì la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria su area pubblica:
 - realizzazione di rialzo stradale sulla via Monsignore C. Manziana in funzione dell'accesso ai parcheggi pertinenziali a servizio della struttura di nuova realizzazione e rallentatore del traffico in corrispondenza dei nuovi attraversamenti pedonali rialzati;

- spostamento dell'ingresso pedonale al parco pubblico e di un tratto di vialetto pedonale collocato a sud dell'area concessa in diritto di superficie;

Visto lo schema di atto unilaterale d'obbligo, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sottoscritto per accettazione da Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS con nota P.G. n. 193066 del 20.6.2022 e che prevede tra l'altro:

- che Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione succitate, su aree pubbliche e aree concesse in diritto di superficie, senza diritto allo scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi;
- la disciplina dell'utilizzo pubblico delle aree concesse in diritto di superficie al fine di garantire la fruibilità degli spazi aperti di progetto, ampia accessibilità agli spazi pubblici adiacenti e una corretta integrazione tra gli ospiti della struttura e i visitatori esterni;

Precisato che a garanzia anche degli obblighi assunti la Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS, in forza di atto notaio Andrea Milesi del 28.12.2021 (Rep. 4280 - Racc. 3290), ha già provveduto a costituire una cauzione definitiva pari ad euro 100.000,00 come segue:

- € 10.000,00 con bonifico del 24.7.2019 di Cassa Padana Banca di Credito cooperativo S.C.R.L. ID transazione 4HUhfRnZ240720191531001 ed introitata con Rev. n. 8287 del 30.7.2019;
- € 90.000,00 mediante procedura PagoPa del bollettino n. 00000000018109325 con pagamento CBILL del 6.12.2021 presso Cassa Padana Credito Cooperativo;

Viste le tavole allegate allo schema di atto unilaterale d'obbligo "Tav. A- Regime delle opere", "Tav. B - Regime delle aree" e "Tavola C - Planimetria generale", che fanno parte integrante dell'atto di impegno unilaterale e anche del presente provvedimento, sulla quale sono graficamente illustrate le predette aree e opere;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T. in data 18.5.2022, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare lo schema di atto unilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, unitamente alle Tavole "Tav. A- Regime delle opere", "Tav. B - Regime delle aree" e "Tavola C - Planimetria generale", relativo al permesso di costruire convenzionato per demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuovo centro

polifunzionale per l'età evolutiva in via Lucio Fiorentini/ via mons. C. Manziana di titolarità superficiaria della Società Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis, della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii.;

Dato atto che si tratta di opere su area concessa in diritto di superficie, o comunque funzionali alle esigenze della Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS, e pertanto le opere stesse saranno autorizzate con il rilascio del relativo titolo edilizio o autorizzate a seguito di istanza manomissione suolo pubblico, senza necessità di redigere e approvare il relativo progetto esecutivo;

Dato atto altresì che:

- 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 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.267/2000 e ss.mm.ii.;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 23.6.22 dal responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 23.6.22 dalla responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai 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 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, lo schema di atto unilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, unitamente alle Tavole "Tav. A - Regime delle opere", "Tav. B - Regime delle aree" e "Tavola C - Planimetria generale", relativo al permesso di costruire convenzionato per demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di nuovo centro polifunzionale per l'età evolutiva in via Lucio Fiorentini/ via Mons. C. Manziana di titolarità superficiaria della Società Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa

sociale ONLUS ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e 14, c.1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

- b) di dare atto che trattandosi di opere su area concessa in diritto di superficie, e comunque funzionali alle esigenze della Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS, le opere stesse saranno autorizzate con il rilascio del relativo titolo edilizio o autorizzate a seguito di istanza manomissione suolo pubblico, senza necessità di redigere e approvare il relativo progetto esecutivo;
- c) di dare atto che le opere di urbanizzazione succitate, su aree pubbliche e aree concesse in diritto di superficie, non sono ammesse allo scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi;
- d) di dare altresì atto che a garanzia anche degli obblighi assunti con il presente atto la Fraternità Giovani I.S. Società Cooperativa sociale ONLUS ha già provveduto, in forza di atto notaio Andrea Milesi del 28.12.2021 (Rep. 4280 - Racc. 3290), a costituire una cauzione definitiva pari ad euro 100.000,00 come segue:
- € 10.000,00 con bonifico del 24.7.2019 di Cassa Padana Banca di Credito cooperativo S.C.R.L. ID transazione 4HUhfRnZ240720191531001 ed introitata con Rev. n. 8287 del 30.7.2019;
 - € 90.000,00 mediante procedura PagoPa del bollettino n. 00000000018109325 con pagamento CBILL del 6.12.2021 presso Cassa Padana Credito Cooperativo;
- e) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. n. 47/2016, 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.