



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 685

Data 30/12/2020

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO D'INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO AL COMPENDIO IMMOBILIARE "TORRE TINTORETTO" AI SENSI DELL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. 380/2001 E PRESA D'ATTO DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO.

L'anno 2020, addì trenta del mese di Dicembre alle ore 09:10 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	Si
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco Emilio Delbono

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

Premesso:

- che nell'ambito del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009 (PRERP), con decreto dirigenziale n. 15146, in data 16 dicembre 2008, la Regione Lombardia ha approvato la graduatoria delle proposte pervenute in riferimento alla partecipazione al 2° Programma Regionale Contratti di Quartiere, individuando i partenariati da ammettere alla successiva fase negoziale, tra i quali quello con ente capofila il Comune di Brescia per il quartiere denominato San Polo;
- che con deliberazione della G.C. n. 1119/56048 P.G., in data 16.10.2009, è stato approvato il testo della convenzione per l'attuazione del "2° Programma Regionale Contratti di quartiere" e che detto testo è stato definitivamente firmato in data 30.11.2009 presso la Regione Lombardia;
- che unitamente alla convenzione suddetta è stato redatto anche lo schema del "Contratto di Quartiere" specifico per l'intervento effettuato dal Comune di Brescia che prevedeva la demolizione della Torre Tintoretto;
- che per la realizzazione dell'intervento, con deliberazione della G.C. n. 817/70066 P.G. del 18.10.2010 è stato approvato l'accordo operativo tra il Comune di Brescia, capo fila, e l'ALER di Brescia, partner;
- che tale accordo era finalizzato alla realizzazione di un programma di riqualificazione integrata del quartiere urbano di San Polo e prevedeva, da un lato, l'abbattimento dell'edificio destinato ad ERP denominato "Torre Tintoretto" e, dall'altro, il soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale pubblica in misura almeno non inferiore a quella soddisfatta con le unità immobiliari facenti parte dell'edificio da demolire;
- che tuttavia, a decorrere dall'anno 2012 e sino al 2018, sono stati adottati tre atti integrativi tra Regione Lombardia e Comune di Brescia alla convenzione del 2009, che prevedevano la possibilità di procedere alla riqualificazione e valorizzazione della Torre Tintoretto, anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione oltre al mantenimento con ristrutturazione complessiva dell'edificio;
- che il Comune di Brescia, con deliberazione del C.C. n. 35 del 16.4.2018, ha approvato la terza variante al Piano di Governo del Territorio che, modificando il Progetto Speciale del Piano delle Regole "PRE8 Torre Tintoretto", ha previsto la possibilità di procedere alla riqualificazione e valorizzazione della Torre Tintoretto, anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione al fine di "[...]favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) per il recupero della qualità urbana";
- che il Comune di Brescia in data 28.9.2018, con deliberazione del C.C. n. 80 ha approvato la variazione al Piano delle

- alienazioni e valorizzazioni immobiliari finalizzata all'inserimento del riscatto del sedime in nuda proprietà della Torre Tintoretto e del diritto di superficie della copertura della così detta "piastra commerciale";
- che, con deliberazione della G.C. n. 438 del 25.7.2019, conformemente a quanto previsto dal PGT (Progetto Speciale del Piano delle Regole "Pre8 Torre Tintoretto") e coerentemente con gli obiettivi del Contratto di Quartiere, si è manifestata la volontà del Comune, d'intesa con Aler Bs-Cr-Mn, di realizzare un intervento di housing sociale procedendo alla riqualificazione del compendio immobiliare Torre Tintoretto;
 - che, per dare attuazione alla suesposta volontà, con la medesima deliberazione è stato approvato l'aggiornamento dell'accordo operativo tra il Comune di Brescia, capofila, e Aler Bs-Cr-Mn, partner, nell'ambito del 2° Programma Regionale Contratti di Quartiere per l'attuazione del Contratto "S. Polo Torre Tintoretto";
 - che, per effetto di tale accordo, il Comune ha conferito specifico mandato con rappresentanza ad Aler Bs-Cr-Mn per l'alienazione della nuda proprietà del sedime della Torre Tintoretto e relative pertinenze nonché del diritto di superficie della copertura della c.d. "piastra commerciale", attraverso un bando di asta pubblica;
 - che, con la medesima deliberazione della G.C. n. 438 del 25.7.2019, è stato approvato lo schema tipo di convenzione urbanistica relativa al permesso di costruire convenzionato d'iniziativa privata per l'attuazione dell'intervento in parola, da sottoporre al soggetto individuato in seguito alla procedura ad evidenza pubblica;

Riscontrato che il compendio immobiliare entro il perimetro del Progetto speciale "Pre8 Torre Tintoretto" è catastalmente così identificato: NCT foglio 216 mappale 8 (sub da 1 a 360), mappale 83 (sub da 1 all'8), mappale 252 (sub 1 e 2) e mappale 275 parte di cui:

- i mappali 8 e 275 parte sono attualmente di proprietà del Comune di Brescia;
- i mappali 83 e 252 sono attualmente di proprietà di Aler Bs-Cr-Mn;
- il mappale 8 è attualmente concesso in diritto di superficie (proprietà superficiaria) per 99 anni, a decorrere dal 21 aprile 1992, ad Aler Bs-Cr-Mn;
- la copertura dell'edificio al mappale 83 è attualmente concessa in diritto di superficie al Comune di Brescia;

Evidenziato che l'area non è interessata da vincoli amministrativi, di difesa del suolo, ambientali e paesaggistici;

Rilevato che ai fini dell'alienazione anzidetta Aler Bs-Cr-Mn ha richiesto la determinazione del valore di un'operazione di sviluppo immobiliare, destinata ad housing sociale nella misura minima del 70% della SLP, relativa al compendio immobiliare denominato "Torre Tintoretto" e che detta determinazione è stata composta dallo studio legale tributario Mariotti-Iannantuoni ed è

contenuta nella relazione a firma del dott. Michele Iannantuoni;

Rilevato che tale relazione, per iniziativa del Comune, è stata oggetto di verifica metodologica per quanto riguarda:

- a) l'elaborazione del PEF,
- b) la congruità della metodologia impiegata,
- c) la ripartizione del valore risultante dalla procedura di gara fra Comune e Aler Bs-Cr-Mn

e che tale verifica, agli atti, è stata effettuata dal Prof. Falini per conto della società PI.CO s.r.l. a seguito di affidamento con provvedimento n. 140 del 28.3.2019;

Valutato che lo studio sopra citato, con specifico riferimento alla ripartizione del valore di alienazione del compendio, ha riportato la seguente distribuzione di quote:

- al Comune di Brescia il diritto ad una percentuale tra il 19,859% e il 24,787% del prezzo finale di vendita;
- ad Aler Bs-Cr-Mn una percentuale ricompresa tra il 75,213% e l'80,141%;

Vista la nota P.G. 235932 del 20.10.2020 con cui Aler Bs-Cr-Mn ha proposto di riconoscere al Comune di Brescia il 24% del prezzo di vendita;

Ritenuta la ripartizione anzidetta congrua, proporzionata ed accettabile per l'Ente, in quanto tendente al valore massimo del range di stima prospettato nello studio dell'incaricato prof. Falini;

Preso atto che:

- con Decreto n. 76 del 17.9.2019 Aler Bs-Cr-Mn ha indetto il bando d'asta pubblica per l'alienazione del compendio immobiliare "Torre Tintoretto" con vincolo di riqualificazione, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa partendo da un valore immobiliare determinato in € 1.350.000,00, IVA esclusa;
- tale bando richiedeva, ai fini dell'aggiudicazione, l'impegno ad acquisire il compendio immobiliare e a realizzare la riqualificazione secondo specifiche condizioni minime di trasformazione di cui una percentuale almeno pari al 70% di superficie SLP da destinare a residenza con finalità di housing sociale;
- entro il termine fissato per la presentazione delle offerte è pervenuta la sola offerta di REDO SGR S.p.a.;
- detta offerta, per l'aspetto economico, è risultata essere pari ad € 1.355.000,00 IVA esclusa mentre per l'aspetto tecnico-amministrativo ha previsto che il 90% della SLP massima per l'intervento sia destinato alla realizzazione degli interventi di housing sociale;
- con Decreto n. 78 del 30.6.2020 Aler Bs-Cr-Mn ha determinato l'aggiudicazione dell'asta di vendita in favore di REDO SGR S.p.a. nei termini e per l'importo sopra richiamati, vincolando il prezzo di alienazione dei rispettivi diritti di alienazione (di Aler e Comune) alle prescrizioni richiamate

- nella DGR XI/2140 del 16.9.2019 che ha autorizzato la vendita;
- come previsto nello schema di convenzione approvato con deliberazione della G.C. n. 438 del 25.7.2019 la stipula dell'atto notarile di compravendita del compendio immobiliare, avverrà contestualmente alla sottoscrizione della convenzione relativa al permesso di costruire, il cui schema si approva con il presente atto;
 - con nota Aler Bs-Cr-Mn PG 263244 del 18.11.2020 è stata trasmessa la documentazione riguardante l'asta pubblica per l'alienazione del compendio Tintoretto;

Visto il progetto planivolumetrico presentato in data 25.9.2020 P.G. n. 215545 da REDO SGR S.p.a. nei termini previsti dall'art. 13 del bando, finalizzato alla predisposizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e il correlato studio di fattibilità delle opere di urbanizzazione;

Preso atto del parere favorevole espresso dalla conferenza intersettoriale del 14.10.2020 relativamente ai progetti delle opere di urbanizzazione, con prescrizioni inerenti i temi della viabilità dell'area;

Preso altresì atto che, a seguito delle osservazioni emerse nella fase di istruttoria tecnica svolta dai competenti uffici comunali, con note P.G. n. 267600 del 23.11.2020 e n. 279786 del 4.12.2020 REDO SGR S.p.a. ha presentato una revisione degli elaborati costituenti sia il progetto planivolumetrico sia lo studio di fattibilità delle opere di urbanizzazione, recependo anche le indicazioni legate ai temi della viabilità;

Visto lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento quale parte integrante che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, per un importo di € 152.115,50;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per un importo di € 293.889,75 di cui a scomputo degli oneri di urbanizzazione € 232.084,75;
- la presentazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione entro 6 mesi dalla stipula dell'atto e comunque prima del rilascio dei permessi di costruire inerenti le opere private;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione prima della ultimazione degli interventi edilizi e comunque entro quattro anni dalla stipula dell'atto;
- la subordinazione del rilascio dell'agibilità degli edifici alla presentazione del certificato di regolare esecuzione o del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione;
- l'impegno di REDO SGR S.p.a. alla cessione di aree al Comune di Brescia come da tavola "All.A-Regime delle aree", parte integrante del presente provvedimento;
- l'impegno all'asservimento ad uso pubblico di aree private interne al perimetro del compendio della superficie minima di

4.000 mq;

- la previsione, all'art. 5, di prescrizioni relative ad aspetti ambientali, all'impegno all'attuazione di misure di controllo e dissuasione di fenomeni ed azioni di reato, nonché prescrizioni conformative planivolumetriche come rappresentate nella tavola "All.C-Indicazioni prescrittive", parte integrante del presente provvedimento;
- la disciplina dei criteri di assegnazione degli alloggi, nonché le modalità e le caratteristiche dell'intervento di housing sociale, come previsto dall'art. 6;
- la corresponsione da parte di REDO SGR S.p.a. del rimborso spese, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005, pari ad € 4.460,05;
- la presentazione di garanzie fideiussorie come previsto all'art.12 dell'atto;
- la previsione di specifici vincoli di destinazione delle aree come disciplinati nell'art. 16 dell'atto;

Viste le tavole allegate allo schema di convenzione ("All.A_Regime delle aree", "All.B_Regime delle opere_REV", "All.C_Indicazioni prescrittive") e che formano parte integrante del presente provvedimento;

Atteso che il livello di dettaglio del planivolumetrico presentato contempla ed evidenzia elementi urbanistico-edilizi di significativa complessità, che, con salvezza dei principi direttori del bando di gara, hanno richiesto alle parti un'attenta ed articolata rivisitazione dello schema di convenzione approvato con deliberazione della G.C. n. 438 del 25.7.2019;

Vista la relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del Responsabile del Servizio Convenzioni Urbanistiche in data 10.12.2020, agli atti;

Riscontrato che la società REDO SGR S.p.a. ha restituito lo schema di convenzione, sottoscritto per accettazione, in data 11.12.2020 P.G. n. 284351;

Preso atto del progetto planivolumetrico presentato da REDO SGR S.p.a come da ultime integrazioni P.G. n. 267600 del 23.11.2020 e n. 279786 del 4.12.2020;

Ritenuto pertanto di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante unitamente alle tavole "All.A-Regime delle aree", "All.B-Regime delle opere", "All.C-Indicazioni prescrittive", relativo al permesso di costruire convenzionato d'iniziativa privata per l'attuazione dell'intervento relativo al compendio immobiliare "Torre Tintoretto" ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis, della legge regionale 12/2005 e s.m.i.;

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 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 17.12.2020 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 17.12.2020 dalla 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 i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente alle tavole "All.A-Regime delle aree", "All.B-Regime delle opere-REV", "All.C-Indicazioni prescrittive", relativo al permesso di costruire convenzionato d'iniziativa privata per l'attuazione dell'intervento relativo al compendio immobiliare "Torre Tintoretto" ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 14, c.1-bis, della legge regionale 12/2005 e s.m.i.;
- b) di prendere atto del progetto planivolumetrico presentato da REDO SGR S.p.a come da ultima integrazione P.G. n. 279786 del 4.12.2020 e finalizzato alla predisposizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione;
- c) di ritenere congruo il riconoscimento in favore del Comune di Brescia di una quota pari al 24% del prezzo di vendita del compendio Tintoretto;
- d) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano 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 nella sezione Amministrazione trasparente;
- e) di dichiarare, con separata e unanime 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.