



**COMUNE DI BRESCIA**

**GIUNTA COMUNALE**

Delib. n. 300

Data 28/07/2021

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE MODIFICA DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 28.11.2006 PER ATTO PUBBLICO NOTAIO AMBROSINI - REP. N. 110165 E RACC. N. 31102, SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA CON ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DEL 31.5.2012, NOTAIO AMBROSINI - REP. N. 120530 E RACC. N. 37025, PER EFFETTO DELL'ISTANZA DI A.N.A. DI CUI ALLA PE 2067/2021 ED APPROVAZIONE DEL RELATIVO ADDENDUM ALLA CONVENZIONE.

L'anno 2021, addì ventotto del mese di Luglio alle ore 09:14 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	Si
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 con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 116/23279 P.G. del 7.6.2004 e n. 216/43055 P.G. del 29.10.2004 è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo denominato AT50, afferente le aree site in Brescia, Via Grandi, località Girelli di proprietà della Bettoni S.p.A. e il relativo schema di convenzione;
- che in data 28.11.2006 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica rep. n. 110165 e racc. n. 31102 Notaio Ambrosini;
- che la citata convenzione urbanistica prevedeva l'assolvimento degli obblighi urbanizzativi inerenti il comparto mediante esecuzione diretta da parte del lottizzante delle seguenti opere:
  - o opere di urbanizzazione primaria, consistenti nella realizzazione di un tratto di rete per l'illuminazione pubblica, manutenzione straordinaria della carreggiata stradale delle Vie Roselli, Maestri e Grandi e formazione di percorso ciclopedonale;
  - o opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nella realizzazione di un'area a giardino pubblico e massa boscata di compensazione lungo il lato ovest del lotto, compresi gli annessi percorsi ciclo-pedonali, realizzazione di parcheggi alberati in linea lungo le Vie Roselli, Maestri e Grandi, compresi i raccordi ciclo-pedonali;
  - o parcheggi privati ad uso pubblico;
- che a garanzia degli impegni convenzionali, sono state prodotte fidejussioni da parte della Società Bettoni S.p.A. per un importo di € 322.050,00 (polizza n. 1708027 del 23.11.2006 della Coface Assicurazioni a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria) e per un importo di € 737.500,00 (polizza n. 1708030 del 23.11.2006 della Coface Assicurazioni) a garanzia delle opere di urbanizzazione secondaria;
- che le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sono state immediatamente cedute al Comune di Brescia a titolo gratuito, con la precisazione che *"il possesso di tali aree resta al lottizzante al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno al lottizzante"*, in forza dell'art. 3 della convenzione rep. n. 110165 racc. n. 31102 del 28.11.2006;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 16.2.2006 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, con la definizione del quadro economico dell'intervento e l'adeguamento delle garanzie da prestarsi, dandosi nel contempo atto che, ai sensi dell'art. 33 della legge regionale n. 12 del 2005, l'approvazione del progetto

esecutivo delle opere equivalesse al rilascio del permesso di costruire;

- che con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 281 dell'11.5.2012, sul presupposto che le opere di urbanizzazione fossero state, all'epoca, realizzate per circa i 2/3 di quanto in origine preventivato, veniva approvato atto unilaterale d'obbligo, successivamente trasfuso in atto pubblico notaio Ambrosini del 31 maggio 2012, rep. n. 120530 e racc. n. 37025, per effetto del quale:
  - o il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione era prorogato al 29.10.2014;
  - o veniva dato atto delle opere di urbanizzazione già eseguite e per le quali era all'epoca in corso il collaudo;
  - o venivano prorogate le garanzie previste per l'intervento, ammontanti, come da quantificazione operata nella deliberazione di G.C. n. 82 del 2006 citata, in € 322.050,00 per le opere di urbanizzazione primaria ed € 737.500,00 per le opere di urbanizzazione secondaria;
- che con determinazione dirigenziale n. 64 del 24.1.2013 sono state approvate le risultanze del collaudo parziale redatto in data 22.12.2011 dall'ing. Giuseppe Rossi, nel quale si certifica che le opere previste nella convenzione sono state parzialmente eseguite e che il valore, ai fini inventariali, delle opere di urbanizzazione eseguite risulta essere:
  - o urbanizzazione primaria: € 306.473,58;
  - o urbanizzazione secondaria: € 470.260,70;restando da ultimare opere per un valore di:
  - o urbanizzazione primaria: € 15.576,42;
  - o urbanizzazione secondaria: € 267.239,30;
- che con la predetta determinazione si è proceduto allo svincolo parziale delle garanzie prestate;

Dato atto altresì che per la realizzazione degli interventi privati suddetti, in esito alla richiesta P.G. n. 6877/2003 del 22.2.2007, è stato rilasciato il permesso di costruire, oggetto di successive proroghe, con termine per la fine dei lavori al 22.2.2022;

Tenuto conto:

- che il Comune ha individuato parte dell'area in questione, già destinata alla realizzazione di "giardino pubblico e massa boscata", sulla scorta del Piano Attuativo di cui sopra, approvato con deliberazioni consiliari n. 116 del 2004 e n. 216 del 2004 e di cui all'art. 2.1 della convenzione urbanistica del 28.11.2006, catastalmente identificata al foglio 227, mappali 239, 245 e 252, quale sito per la installazione temporanea di una struttura prefabbricata a cura e spese dell'Associazione Nazionale Alpini (di seguito A.N.A.), da destinare a polo per la protezione civile nazionale, come da istanze presentate al competente Sportello Unico dell'Edilizia del 25.5.2021 - PE 2067/2021 - e del 31.5.2021 P.G. n. 128442, ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Edilizio vigente;

- che l'area anzidetta, in attuazione degli obblighi previsti in convenzione, era stata al tempo già oggetto di cessione al Comune di Brescia a titolo gratuito ma destinata a rimanere nel possesso del lottizzante ai fini dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ivi localizzate;
- che in esito a interlocuzioni tra le parti, si è individuata una modalità localizzativa, meglio definita nello schema planimetrico "Allegato A" all'addendum che consenta l'installazione del prefabbricato a cura di A.N.A. evitando interferenze con l'originario programma costruttivo, sia in ordine ai tempi sia in ordine alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione ancora in carico al lottizzante, modificando parzialmente i contenuti della convenzione urbanistica sottoscritta, con particolare riferimento agli obblighi urbanizzativi descritti nella tavola "Allegato A0", allegata allo schema di addendum per farne parte integrante e sostanziale;

Valutato che la nuova funzione di tale area (polo per la protezione civile nazionale) rispetta l'utilizzo che l'Amministrazione può fare delle aree acquisite a titolo di standard, posto che la struttura da installare, temporanea ai sensi dell'art. 71 del vigente Regolamento Edilizio, è di rilevante interesse per l'intera collettività e che tale installazione incide in modo tollerabile sulle situazioni consolidate dei lottizzanti, con i quali è stato trovato un accordo definito nello schema di addendum alla convenzione originaria in approvazione con il presente provvedimento;

Vista l'intervenuta realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'avvenuto collaudo parziale delle stesse e il mancato completamento del programma costruttivo del privato, ricorrendo nella specie i presupposti di cui all'art. 93, comma 1 ter, lett. a), della L.R. n. 12/2005, le parti hanno concordato la ridefinizione dei tempi per il completamento delle trasformazioni in quanto funzionali alla installazione della nuova struttura prefabbricata di cui alla PE 2067/2021, permanendo il relativo interesse sia del privato proprietario sia del Comune di Brescia;

Preso atto altresì che la predetta ridefinizione comporta la necessità di approvare:

- una modifica al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste in capo alla Bettoni s.p.a. come da convenzione urbanistica del 28.11.2006 rep. n. 110165 e racc. n. 31102 Notaio Ambrosini; tale modifica risulta dagli elaborati di seguito indicati da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e dell'addendum sottocitato e precisamente:
  - o Tav. 1 "Urbanizzazioni primarie - Urbanizzazioni secondarie Planimetria as-built porzione impianti già realizzati e tracciato impianti da realizzare come da progetto approvato";

- o Tav. 2 "Urbanizzazioni primarie - Urbanizzazioni secondarie Planimetria as-built porzione impianti già realizzati e tracciato impianti da realizzare con esclusione delle aree concordate";
  - o computo "Urbanizzazioni primarie - Brescia Via Grandi opere previste da non realizzare";
  - o computo "Urbanizzazioni secondarie - Brescia Via Grandi opere previste da non realizzare";
- un addendum alla convenzione urbanistica rep. n. 110165 e racc. n. 31102 Notaio Ambrosini del 28.11.2006 che modifica i contenuti convenzionali alla luce di quanto esposto in premessa, unitamente ai seguenti allegati da considerarsi parte integrante e sostanziale sia del presente provvedimento sia dell'addendum stesso:
- tavola "Allegato A0";
  - tavola "Allegato A";
  - tavola "Allegato A1. Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria";
  - tavola "Allegato B1. Individuazione delle opere di urbanizzazione secondaria";
  - tavola "Allegato C1. Parcheggi pertinenziali asserviti all'uso pubblico";
  - tavola "Allegato E1. Servitù di non edificazione";

Visti pertanto gli elaborati di modifica al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, pervenuti con nota P.G. n. 154805 del 28.6.2021 e lo schema di addendum alla convenzione urbanistica del 28.11.2006, già sottoscritto per accettazione dalla Società Bettoni S.p.A. e trasmesso con nota P.G. 179034 del 21.7.2021, tutti da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento oltre che dell'addendum sopra citato;

Vista la relazione tecnica d'ufficio firmata digitalmente in data 20.7.2021, in atti;

Tenuto conto che, per effetto della localizzazione temporanea della struttura prefabbricata di cui alla PE 2067/2021, lo schema di addendum sopra citato prevede:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria residue, nei termini e modalità indicati dall'art. 2 dello schema, per un controvalore stimato di € 12.293,47;
- il rientro nella immediata disponibilità del Comune delle aree, già di proprietà dell'Ente, non interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria residue;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria residue, nei termini e modalità indicati dall'art. 3 dello schema, per un controvalore stimato di € 225.860,86;
- l'obbligo di intervento da parte del Comune, anche in sostituzione dei terzi interessati, in caso di interferenze e/o impedimenti al completamento del programma costruttivo del lottizzante, con particolare riferimento all'esecuzione delle opere infrastrutturali necessarie a conferire funzionalità ed

agibilità agli edifici privati, nelle forme e con le modalità di cui all'art. 4 dello schema;

- il rispetto dei termini degli interventi e delle urbanizzazioni indicati nell'art. 5 dello schema;
- il mantenimento delle garanzie già prestate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nello specifico:
  - polizza n. 1708027 di Euro 15.576,42 (importo residuo come da svincolo parziale di cui alla determinazione dirigenziale n. 64 in data 24.1.2013) emessa il 23.11.2006 dalla Coface Assicurazioni;
  - polizza n. 1708030 di Euro 267.239,30 (importo residuo come da svincolo parziale di cui alla determinazione dirigenziale n. 64 in data 24.1.2013) emessa il 23.11.2006 dalla Coface Assicurazioni;
- la costituzione di servitù di non edificazione sulle aree di proprietà del Comune censite in catasto al foglio n. 227, mappale n. 231 (parte), della superficie complessiva di mq. 6.118,00, in favore delle aree residue di proprietà del lottizzante identificate con i mappali nn. 234, 235, 240, 246, 253, 254 del foglio n. 227, mappali nn. 387, 388, 390, 391 e 395 del foglio n. 244, mappale n. 299 del foglio n. 245, al fine di favorire il completamento del programma costruttivo originario da parte del lottizzante, ai sensi dell'art. 7 dello schema. La servitù di non edificazione avrà durata di cinque anni a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto, alla scadenza dei quali nulla potrà più essere preteso al riguardo dal lottizzante e dai propri eventuali aventi causa;

Precisato che per quanto non previsto e/o modificato dall'addendum valgono le pattuizioni di cui alla convenzione urbanistica rep. n. 110165 e racc. n. 31102 Notaio Ambrosini del 28.11.2006, come previsto dall'art. 8 del citato schema;

Preso atto che ricorrono i presupposti evidenziati nella relazione istruttoria agli atti, affinché trovi applicazione in via analogica l'art. 9 del Regolamento di disciplina delle procedure di alienazione, costituzione di diritti reali, concessione amministrativa, locazione ad uso non abitativo, affitto e comodato del patrimonio immobiliare comunale di cui alla deliberazione C.C. n. 153 del 19.12.2019;

Ritenuto pertanto di approvare, in virtù di quanto sopra esposto:

- la modifica al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste in capo alla Bettoni s.p.a. di cui alla convenzione urbanistica rep. n. 110165 e racc. n. 31102 Notaio Ambrosini del 28.11.2006 come risultante dai seguenti elaborati, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e dell'addendum sotto citato:
  - o Tav. 1 "Urbanizzazioni primarie - Urbanizzazioni secondarie Planimetria as-built porzione impianti già realizzati e tracciato impianti da realizzare come da progetto approvato";

- o Tav. 2 "Urbanizzazioni primarie - Urbanizzazioni secondarie Planimetria as-built porzione impianti già realizzati e tracciato impianti da realizzare con esclusione delle aree concordate";
  - o Computo "Urbanizzazioni primarie - Brescia Via Grandi opere previste da non realizzare";
  - o Computo "Urbanizzazioni secondarie - Brescia Via Grandi opere previste da non realizzare";
- lo schema di addendum alla convenzione urbanistica rep. n. 110165 e racc. n. 31102 Notaio Ambrosini del 28.11.2006 che ridefinisce i contenuti convenzionali alla luce di quanto esposto in premessa, unitamente ai seguenti allegati da considerarsi parte integrante e sostanziale sia del presente provvedimento che dell'addendum stesso:
- tavola "Allegato A0";
  - tavola "Allegato A";
  - tavola "Allegato A1. Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria";
  - tavola "Allegato B1. Individuazione delle opere di urbanizzazione secondaria";
  - tavola "Allegato C1. Parcheggi pertinenziali asserviti all'uso pubblico";
  - tavola "Allegato E1. Servitù di non edificazione";

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed 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. 267/2000 e s.m.i., poiché è prevista:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria residue, nei termini e modalità indicati dall'art. 2 dello schema, per un controvalore stimato di € 12.293,47;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria residue, nei termini e modalità indicati dall'art. 3 dello schema, per un controvalore stimato di € 225.860,86;
- la costituzione, per la durata di 5 anni, di una servitù di non edificazione su aree comunali della superficie complessiva di mq. 6.118,00 (censite in catasto al foglio n. 227, mappale n. 231), in favore delle aree del lottizzante;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 22.7.2021 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 22.7.2021 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che il presente provvedimento e i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 97/2016, sul sito web del Comune - sezione Amministrazione trasparente;

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 ed in funzione della localizzazione temporanea della struttura prefabbricata proposta dall'Associazione Nazionale Alpini di cui alla PE 2067/2021, la modifica al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste in capo alla Bettoni s.p.a. di cui alla convenzione urbanistica rep. n. 110165 e racc. n. 31102 Notaio Ambrosini del 28.11.2006 come risultante dai seguenti elaborati da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e dello schema di addendum citato alla successiva lett. b):
- o Tav. 1 "Urbanizzazioni primarie - Urbanizzazioni secondarie Planimetria as-built porzione impianti già realizzati e tracciato impianti da realizzare come da progetto approvato";
  - o Tav. 2 "Urbanizzazioni primarie - Urbanizzazioni secondarie Planimetria as-built porzione impianti già realizzati e tracciato impianti da realizzare con esclusione delle aree concordate";
  - o Computo "Urbanizzazioni primarie - Brescia Via Grandi opere previste da non realizzare";
  - o Computo "Urbanizzazioni secondarie - Brescia Via Grandi opere previste da non realizzare";
- b) di approvare, per i motivi di cui in premessa, lo schema di addendum, che contiene la costituzione di servitù temporanea di non edificazione, alla convenzione urbanistica stipulata in data 28.11.2006 per atto pubblico del notaio Ambrosini - rep. n. 110165 e racc. n. 31102, successivamente integrata dall'atto unilaterale d'obbligo del 31.5.2012, notaio Ambrosini - rep. n. 120530 e racc. n. 37025, così come allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, unitamente ai seguenti elaborati grafici, da considerarsi anch'essi parte integrante e sostanziale sia del presente provvedimento che dell'addendum stesso:
- tavola "Allegato A0";
  - tavola "Allegato A";
  - tavola "Allegato A1. Individuazione delle opere di urbanizzazione primaria";
  - tavola "Allegato B1. Individuazione delle opere di urbanizzazione secondaria";
  - tavola "Allegato C1. Parcheggi pertinenziali asserviti all'uso pubblico";
  - tavola "Allegato E1. Servitù di non edificazione";



- c) di precisare che per quanto non previsto e/o modificato dall'addendum valgono le pattuizioni di cui alla convenzione urbanistica rep. n. 110165 e racc. n. 31102 Notaio Ambrosini del 28.11.2006, come sancito dall'art. 8 del citato schema;
- d) di stabilire che il presente provvedimento e 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.97/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
- e) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- f) di darne comunicazione mediante elenco ai Capogruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.