

## GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 634 - 25.10.2016

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Adozione del piano attuativo relativo all'Area di Trasformazione AT A.1 - Metrobus Prealpino, di proprietà Fratelli Santini.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che i sigg.ri Santini Mario, Giuseppe, Cesare, Lauretta (di seguito Fraterna Santini) sono proprietari dell'area della superficie complessiva di circa mq. 18.000, situata in Comune di Brescia, Via Stretta/Via Arsenale catastalmente corrispondente a parte del mappale n. 454 del foglio NCT n. 3;
- che nel PGT 2012 l'area di cui al sopra citato mappale 454 è stata inserita nell'ambito di trasformazione A1 Linea del Metrobus, che include anche la stazione di testa nord della metropolitana;
- che l'ambito di trasformazione A.1, con riferimento al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano Servizi del P.G.T.2012, è suddiviso in due sottoambiti:
  - a) Sottoambito A.1.1 ARSENALE, con una superficie territoriale di mq. 19.325 per la realizzazione di SLP residenziale nella misura minima di mq. 14.000,00, incrementabile fino ad un massimo di mq. 16.240,00;
  - b) Sottoambito A.1.2 METROBUS PREALPINO, con una superficie territoriale di mq. 27.217,00 destinata alla realizzazione di opere complementari al Metrobus, dei quali 18.000 mq di proprietà della Fraterna Santini, che dovrebbero essere da questa ceduti al Comune per il parziale assolvimento degli standard dovuti in relazione allo sviluppo urbanistico dell'Unità di Intervento A.1.1.
- che, successivamente all'adozione del PGT avvenuta con deliberazione C.C. n. 163 del 29.9.2011 e nelle more della successiva approvazione, la precedente Amministrazione ha espresso la volontà di entrare in possesso delle aree della Fraterna Santini in via anticipata rispetto alla definitiva approvazione del P.G.T e alla conseguente approvazione del piano di attuazione dell'Ambito di trasformazione A.1 da esso previsto, al

- fine di poter realizzare il parcheggio scambiatore a servizio del Metrobus in tempi compatibili con lo sviluppo dell'opera pubblica, e dare pertanto attuazione ad una previsione che, nonostante fosse contenuta negli strumenti urbanistici fin dal 2004, non era stata oggetto di alcun significativo avanzamento;
- che la precedente Amministrazione decise di addivenire ad un accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 (di seguito, Accordo) in forza del quale, per dare attuazione alla necessità sopra evidenziata, la Fraterna Santini consentiva che il Comune di Brescia, o chi per esso, prendesse possesso dell'area della superficie di mq. 18.000 contraddistinta dal mappale 464 (parte) Fg n. 3 (relativa a parte dell'Unità di Intervento A.1.2 del PGT adottato) sulla base del progetto esecutivo delle opere interessanti l'area stessa, approvato dall'Amministrazione Comunale e in via anticipata rispetto al trasferimento al Comune medesimo della proprietà dell'area, trasferimento che sarebbe avvenuto a titolo gratuito con la convezione urbanistica da sottoscrivere a seguito dell'approvazione di un piano attuativo dell'ambito di trasformazione A.1.1.;
  - che la Fraterna Santini aveva accettato di collaborare con l'Amministrazione per dare attuazione alla necessità sopra evidenziata, purchè fossero sin d'allora specificate e concordate tra le parti le modalità di attuazione urbanistica dell'Ambito di trasformazione A.1.1 del P.G.T. adottato, attraverso la regolamentazione in via preventiva dei rapporti, di natura anche privatistica, tra le parti, in vista della successiva attuazione dell'Ambito a seguito dell'approvazione del PGT;
  - che l'Accordo ha conseguentemente delineato i principali contenuti del futuro Piano attuativo, poi ripresi dal PGT 2012 e confermati dalla variante al PGT 2016, nel modo di seguito illustrato:
    - realizzazione di mq. 14.000 di slp residenziale libera (prevalente), esonerando il proponente dall'obbligo di individuazione di una quota di edilizia convenzionata;
    - cessione di un'area di 18.000 mq compresa nell'ambito della adiacente stazione della metropolitana;
    - asservimento all'uso pubblico di mq. 2000 da individuarsi all'interno del comparto;
    - corresponsione di € 2.000.000,00 comprensivi di Qualità Aggiuntiva e degli oneri di urbanizzazione;

- costituzione di servitù di uso pubblico superficiale su un'area interna al comparto di mq. 2.000 nel cui sottosuolo veniva consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- accesso al comparto direttamente dal parcheggio pubblico;
- determinazione dell'altezza massima dei costruendi fabbricati pari a mt. 21.50;
- che l'Accordo è stato approvato con deliberazione C.C. n 34/03080 P.G. del 6.2.2012 e stipulato in data 14.2.2012 - contratto non a rep n. 21926;
- che sull'area consegnata ai sensi dell'Accordo Brescia Mobilità S.p.A. ha effettivamente realizzato il parcheggio scambiatore in funzione del Metrobus, che, per quanto di dimensioni inferiori e con caratteristiche diverse rispetto a quanto previsto nelle linee guida per le opere complementari del metrobus, risulta ad oggi attivo e funzionante e molto utilizzato;
- che l'Accordo è stato impugnato con ricorso n. R.G. 525/2012, pendente avanti al TAR Lombardia, sezione staccata di Brescia, da alcuni residenti nelle aree limitrofe (Via dell'Arsenale e limitrofe);
- che con successivi motivi aggiunti al ricorso è stata impugnata anche la previsione del PGT 2012 che ha recepito e confermato i contenuti dell'Accordo;
- che nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) modificato con la Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016, l'attuale Amministrazione ha inserito una previsione pianificatoria alternativa a quella oggetto di impugnazione, realizzabile subordinatamente alla revisione dell'Accordo;
- che, in forza di tale previsione alternativa, nell'area di intervento AT A.1. - Metrobus Prealpino potrebbe essere realizzata, nell'ambito di una superficie territoriale più ampia rispetto alle previsioni 2012 e comprendente anche aree di altra proprietà, una slp di 14.000 mq con un mix funzionale articolato e con una altezza massima dei fabbricati pari a 14 piani; tale edificazione è consentita su sedime diverso da quello previsto nel 2012 mentre le aree destinate alla edificazione secondo le previsioni del PGT 2012 sono previste in cessione a titolo di standard;
- che la Fraterna Santini ha presentato in data 21.1.2013 un'istanza P.G. n 7158 volta ad ottenere l'approvazione della proposta di piano attuativo dell'area in conformità ai contenuti originari dell'Accordo;

- che la proposta di piano attuativo non è stata inclusa nella programmazione ex art 36 del PGT 2012 in quanto frutto di un accordo sostitutivo di provvedimento ex art 11 L 241/90;
- che con nota del 23.10.2013 gli uffici chiedevano integrazioni istruttorie in merito al progetto presentato ed alla documentazione tecnica di corredo;
- che la Fraterna Santini, ritenendo la richiesta di integrazioni istruttorie pretestuosa e inutile nonché assolutamente strumentale alla negazione dei diritti edificatori sanciti nel citato Accordo, notificava il ricorso al TAR R.G. n. 1008/2014 per ottenere la risoluzione per inadempimento, ai sensi dell'art 1453 del c.c., dell'Accordo nonché la restituzione dell'area già adibita a parcheggio a servizio del Metrobus, con eliminazione delle trasformazioni e delle opere su di essa eseguite, oltre al risarcimento dei danni;
- che il TAR, con provvedimento n. 542 del 20.4.2015, ha ordinato alla Fraterna Santini di dare risposta alla richiesta istruttoria del Comune ed al Comune di concludere conseguentemente l'iter di approvazione del Piano, con un provvedimento definitivo;
- che la Fraterna Santini ha prodotto le integrazioni richieste e il Comune con nota del 23.10.2015 ha dichiarato l'istruttoria tecnica conclusa in senso favorevole subordinatamente al rispetto di alcune prescrizioni e condizioni puntualmente indicate, da recepire nella documentazione progettuale;
- che, dopo una serie di incontri tecnici, la Fraterna Santini ha consegnato la documentazione relativa al recepimento delle prescrizioni in data 13.7.2016;

Rilevato che l'attuale Amministrazione, alla luce dei principi contenuti nelle linee programmatiche di mando approvate in data 6 settembre 2013 con deliberazione C.C. n. 110/89516 P.G., non condivide la soluzione urbanistica cristallizzata nell'Accordo e nel PGT 2012 e pur tuttavia, tenuto conto della causa in proposito pendente avanti al TAR e al fine di non recare maggior danno all'Ente, non può sottrarsi alla definizione dei rapporti proprietari sottostanti all'Accordo, poiché il Comune, per il tramite della propria controllata, è già entrato in possesso dell'area da cedersi a standard in anticipata esecuzione della convenzione urbanistica da sottoscriversi successivamente all'approvazione del Piano Attuativo, e l'area è già stata trasformata in parcheggio pubblico a servizio del Metrobus;

Ritenuto però che, a seguito e nonostante l'adozione del Piano Attuativo, si debba continuare a perseguire l'obiettivo del superamento dei contenuti dell'Accordo nell'ottica di rendere attuale l'opzione pianificatoria alternativa delineata dalla Variante 2016 e che pertanto si debba continuare nelle trattative a tal fine già in atto con la Fraterna Santini in modo da giungere ad una soluzione concordata nelle more del procedimento di approvazione del Piano Attuativo;

Ritenuto altresì che, nell'ambito delle trattative, si debba dar corso alla corretta stima dell'area di proprietà della Fraterna Santini anche al fine di avere adeguata contezza dei valori in gioco e al fine della valutazione di possibili soluzioni alternative;

Riscontrato, quanto al contenuto del Piano Attuativo da adottarsi:

- che l'area in oggetto è interessata in lato nord da una fascia di rispetto pari a 20 mt. dalla tangenziale Montelungo e che la stessa, nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica, si colloca in "classe di sensibilità paesaggistica 4 - elevata";
- che il Piano Attuativo, in conformità alle previsioni di PGT 2012 e coerentemente con i contenuti dell'accordo sostitutivo, prevede la formazione in un unico lotto di 12 palazzine interamente residenziali della medesima tipologia e sviluppate attorno ad uno spazio centrale trattato a verde;
- che il Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo pari a € 159.800,00, di cui € 137.333,00 riconosciuto a scompto dal contributo di urbanizzazione, così distinte:
  - Opere di urbanizzazione primaria  
Formazione marciapiede illuminazione e attraversamenti pedonali su via Stretta/Via Arsenale;
  - Opere di urbanizzazione secondaria  
Opere di mitigazione ambientale e formazione percorso ciclopipedonale su aree in cessione/aree asservite;
- che ai sensi dell'art. 33 delle NTA 2012 e della scheda del Documento di Piano AT.1.1. Arsenale nonché dell'accordo sostitutivo 2012 la Proprietà deve provvedere, in modo proporzionale alla slp da realizzare e al ritiro dei permessi di costruire, alla corresponsione di € 1.862.667,00 comprendente la Qualità Aggiuntiva (per un importo pari a € 676.300,00) e gli oneri di ur-

- banizzazione primaria e secondaria dovuti (da cui vengono detratti i costi relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di cui sopra);
- che la Proprietà, in ogni caso, si impegna a versare entro 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione, la quota afferente la Qualità Aggiuntiva (€ 676.300,00);
  - che la stipula della convenzione dovrà avvenire indeterminatamente entro 12 mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione del Piano Attuativo;
  - che è prevista:
    - la cessione di area di mq. 18.000 del valore patrimoniale di € 42.480,00;
    - la costituzione di servitù di uso pubblico di area di mq. 2000;
    - la presentazione di garanzie fideiussorie come previsto dall'art. 12 dello schema di convenzione;

Visto lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché sono previsti:

- l'acquisizione di aree del valore, ai fini patrimoniali di € 42.480,00;
- la realizzazione di opere per complessivi € 159.800,00 parzialmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il versamento € 1.862.667,00 comprendente la Qualità Aggiuntiva (per un importo pari a € 676.300,00) e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti (da cui verranno detratti i costi relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di cui sopra);

Vista l'allegata relazione tecnica dell'ufficio del 15.9.2016;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 21.10.2016 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 21.10.2016 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragoneria;

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 proseguo degli atti consequenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

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., per le motivazioni di cui in premessa, il Piano Attuativo relativo all' Area di Trasformazione AT A.1 - Metrobus Prealpino, di proprietà Fraternali Santini quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante:

Relazione tecnica d'ufficio del 15.9.2016

Schema di convenzione

Tav. A Regime delle opere

Tav. B Regime delle aree

tav. 1 Estratto PGT - aerofotogrammetria - mappa - CTR - IGM

tav. 2 Estratto ortofoto stradario

tav. 3 Planimetria rilievo

Tav. 4a Planivolumetrico

tav. 5a Planimetria standard di cessione

tav. 6a Planimetria allacciamenti reti tecnologiche

All. A Documentazione catastale

All. B Titoli di proprietà

All. C Rilievo fotografico

All. D Relazione geologica, idrogeologica e sismica

All. E Valutazione clima acustico

All. G Relazione paesaggistica

All. H Progetto di mitigazione ambientale

All. L Ipotesi schemi aggregative tipologici

All. M Vincoli

All. N Studio del traffico

All. O Valutazione incidenza paesistica

All. P Rendering contestualizzato

- b) di prevedere che la presente deliberazione e suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art 14, c 2 e 3 , della LR12/2005 e s.m.i., presso il Settore Urbanistica e gli atti pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi al fine che chiunque possa prenderne visione e che nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e che di tale deposito sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo on line;

- c) di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la sua 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 sezione Amministrazione Trasparente;
- d) di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica di continuare a perseguire l'obiettivo del superamento dei contenuti dell'Accordo nell'ottica di rendere attuale l'opzione pianificatoria alternativa delineata dalla Variante 2016 e di continuare nelle trattative a tal fine già in atto con la Fraterna Santini al fine di giungere ad una soluzione concordata nelle more del procedimento di approvazione del Piano Attuativo;
- e) di dare altresì mandato al Responsabile del Settore Urbanistica di procedere alla corretta stima dell'area di proprietà della Fraterna Santini anche al fine di avere adeguata contezza dei valori in gioco e al fine della valutazione di possibili soluzioni alternative;
- f) di dichiarare, con voti unanimi, 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;

mf\*