



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 264

Data 22/06/2022

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. MODIFICA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE APPROVATO CON DELIBERAZIONE G.C. N. 465 DEL 7.8.2019 E RIGUARDANTE IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DELLE AREE SITE IN VIA DALMAZIA, VIA DON BOSCO - EX MAGAZZINI GENERALI DI PROPRIETÀ NUOVI ASSETTI URBANI SPA - IMMOBILIARE TURCHESE SRL (ORA IMMOBILIARE STELLA DI NATALE SRL).

L'anno 2022, addì ventidue del mese di Giugno 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	--
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 Vice Sindaco Laura Castelletti

Partecipa vice Segretario Generale Dott.ssa M. Maddalena Sanna

## La Giunta Comunale

### Premesso:

- che il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17/44571 P.G. del 9.2.2016, vigente dal 15.6.2016;
- che detto Piano è stato modificato da ultimo con la variante di adeguamento della componente geologica e idrogeologica del PGT al PGRA, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 27.9.2021, divenuta efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. il 16.3.2022;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 465 del 7.8.2019 è stato approvato il nuovo planivolumetrico e il relativo schema di convenzione riguardanti il Programma Integrato di Intervento delle aree site in Via Dalmazia, Via Don Bosco - ex Magazzini Generali di proprietà Nuovi Assetti Urbani SpA - Immobiliare Turchese s.r.l. (ora Immobiliare Stella di Natale s.r.l.);
- che la variante approvata ha l'obiettivo di:
  - a) rivedere, in funzione della nuova conformazione planivolumetrica, la localizzazione delle aree individuate come spazi pubblici nella proposta di piano attuativo, ferme restando le quantità complessive;
  - b) prevedere uno spostamento della SLP tra i comparti, ferme restando le quantità complessive;
  - c) fermo il quantitativo totale della SLP, variare il rapporto tra le destinazioni d'uso "residenziale libera", "terziario direzionale" e "servizi";
  - d) riassegnare le opere di urbanizzazione ai nuovi comparti in funzione della nuova localizzazione degli spazi pubblici di cui al precedente punto a);
- che le destinazioni sopra individuate sono disposte in dodici sub comparti, oltre il Centro Commerciale e "Le Casere", per ciascuno dei quali i parametri puntuali di attuazione saranno di volta in volta definiti nell'ambito di apposite convenzioni accessive;
- che lo schema convenzionale della variante modifica, integra e sostituisce gli articoli delle convenzioni stipulate dalle medesime società con il Comune di Brescia in data 10 dicembre 2010 n. 91053 di Rep./28872 di Racc. notaio Calini, in data 24 marzo 2014 n. 97837 Rep./32845 di Racc. notaio Calini, in data 20 luglio 2015 Rep. n. 100309 e Racc. n. 34170 notaio Calini, in data 19 luglio 2018 Rep. n. 105927 e Racc. n. 37290 notaio Calini e in data 31 ottobre 2018 Rep. n. 106256 e Racc. n. 37511 notaio Calini, e per quanto non espressamente sostituito o integrato dalla presente convenzione, valgono le disposizioni delle predette convenzioni;

Preso atto che tale schema convenzionale nella versione approvata con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 465

del 7.8.2019 tra gli altri impegni convenzionali, prevedeva all'art. 3:

- la retrocessione di aree dal Comune a N.A.U. S.p.A, per complessivi 6.880 mq, individuati con colore arancione sulla allegata tavola D1a - Regime delle aree;
- la cessione di aree da N.A.U. S.p.A al Comune, per complessivi mq. 2.232 individuati con colore rosa (fucsia) sulla allegata tavola D1a - Regime delle aree;
- l'impegno da parte di N.A.U. S.p.A ad asservire, per complessivi mq. 6.094, le aree individuate con colore rosso sulla allegata tavola D1b - Regime delle aree;

Rilevato che in esito alle opportune ricognizioni catastali effettuate e prodromiche alla stipulazione dell'atto sono emerse situazioni che richiedono, relativamente ai punti di cui all'elenco seguente, la modifica dello schema convenzionale approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 465 del 7.8.2019:

- il mappale 73/a fg. 164 è stato frazionato generando, tra gli altri, i mappali 271 e 272 di cui al foglio 164, già di proprietà comunale, e altre particelle oggetto dell'atto; sono state altresì soppresse e fuse nel mappale 272 le particelle 245, 248 e 249 di cui al fg. 164; tali aree, unitamente a quelle cedute col presente atto quali porzioni di più ampi mappali e quindi non catastalmente precisamente individuate, saranno oggetto di frazionamento/variazione catastale da effettuarsi a cura e spese di N.A.U. S.p.A. nel più breve tempo possibile successivamente al positivo esito della procedura di sdemanializzazione sotto riportata, con obbligo delle parti a intervenire al susseguente atto notarile di identificazione catastale a spese di NAU nonché ai susseguenti atti di cessione dei mappali attualmente demaniali;
- come anticipato al precedente punto, i mappali 235, 236 e 237 di cui al fg. 164, aree previste in parte (mappale 237/d del fg. 164) in cessione da N.A.U. S.p.A. ed in parte (mappali 235/b e 236/c del fg. 164 in retrocessione dal Comune a N.A.U. S.p.A., sono attualmente di proprietà dell'Agenzia del Demanio e oggetto di un'istanza di sdemanializzazione, come da documentazione agli atti; tali mappali coincidono con il vecchio sedime del Vaso Garzetta, ora intubato e deviato e pertanto la loro cessione non può essere disposta sino al termine della procedura di sdemanializzazione, al loro inserimento nel patrimonio disponibile e all'acquisizione da N.A.U. S.p.A.;
- si è ritenuto per tali mappali, unitamente a quelli già oggetto di impegno all'asservimento di cui al paragrafo "Costituzione di servitù di uso pubblico" dell'art. 3, inserire un termine entro cui formalizzare le cessioni/asservimenti, così disciplinato "Gli impegni a cedere, a identificare catastalmente e a liberare dalle citate ipoteche gli immobili ceduti o da cedere al Comune di Brescia dovranno essere adempiuti da parte di NAU,

*alternativamente, prima della stipulazione di qualsiasi atto di vendita riguardante i lotti contenenti le aree non ancora cedute con il presente atto ovvero, in ogni caso, entro la presentazione di ogni istanza accedente al corrispondente titolo abilitativo relativo all'intervento privato. L'asservimento delle aree a favore del Comune avverrà nei termini meglio disciplinati in sede di definizione delle convenzioni accessive riferibili ai singoli subcomparti";*

- ulteriormente, a sdemanializzazione e successivo frazionamento avvenuto, N.A.U. S.p.a. si impegna a estinguere le ipoteche volontarie a concessione della garanzia di mutuo fondiario e attualmente gravanti le aree da cedere al Comune, come da documentazione agli atti;
- la convenzione urbanistica era in origine prevista tra il Comune di Brescia, N.A.U. S.p.A e Immobiliare Turchese s.r.l, quest'ultima società si è fusa per incorporazione in data 13.9.2019 nella società Immobiliare Stella di Natale s.r.l. con sede in Milano, Viale Famagosta n. 75 - C.F. e P.IVA 06148600155, che pertanto subentra nella convenzione;

Valutato che, in esito a quanto sopra riportato, è necessario procedere a modificare di conseguenza lo schema di convenzione urbanistica, originariamente approvato con deliberazione di G.C. n. 465 del 7.8.2019;

Vista la bozza di convenzione urbanistica a tal fine redatta dal Notaio incaricato Dott. Giovanni Battista Calini, riportante le modifiche sopra declinate e che col presente provvedimento si approva e ne forma parte integrante e sostanziale;

Preso atto che la bozza predetta è stata formalmente accettata da N.A.U. S.p.A e da Immobiliare Stella di Natale s.r.l. mediante comunicazioni P.G. n. 173982 del 3.6.2022 e P.G. 184636 del 13.6.2022;

Precisato che le modifiche da apportare non determinano variazioni quantitative delle superfici da cedere e da asservire, se non in termini temporali in quanto è ora previsto, per i soli mappali attualmente demaniali e da sdemanializzare, un impegno alla loro cessione in luogo della cessione contestuale;

Preso 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 riflessi diretti o 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. n. 267/2000 e ss.mm.ii., poiché per alcuni mappali è

previsto un impegno alla cessione al Comune di Brescia in luogo della cessione contestuale alla formalizzazione della convenzione urbanistica;

Ritenuto pertanto di approvare la bozza di convenzione urbanistica redatta dal Notaio incaricato Dott. Giovanni Battista Calini, modificativa dello schema di convenzione approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 465 del 7.8.2019 e riguardante il Programma Integrato di Intervento delle aree site in via Dalmazia, via Don Bosco - ex Magazzini Generali, quale risulta dal testo allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Precisato che nulla è cambiato rispetto agli allegati che formano parte integrante del predetto schema rispetto a quanto già approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 465 del 7.8.2019;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 15.6.2022 dal responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 15.6.2022 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 le motivazioni di cui in premessa, la bozza di convenzione urbanistica redatta dal Notaio incaricato Dott. Giovanni Battista Calini, modificativa dello schema di convenzione approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 465 del 7.8.2019 e riguardante il Programma Integrato di Intervento delle aree site in via Dalmazia, via Don Bosco - ex Magazzini Generali, quale risulta dal testo allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
- b) di precisare che le modifiche da apportare non determinano variazioni quantitative delle superfici da cedere e da asservire, se non in termini temporali in quanto è ora previsto, per i soli mappali attualmente demaniali e da sdemanializzare, un impegno alla loro cessione in luogo della cessione contestuale;
- c) di precisare altresì che nulla è cambiato rispetto agli allegati che formano parte integrante del predetto schema

rispetto a quanto già approvato con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 465 del 7.8.2019;

- 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 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.