



**COMUNE DI BRESCIA**

**GIUNTA COMUNALE**

Delib. n. 364

Data 31/08/2022

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI IMPEGNO BILATERALE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RIGUARDANTE AREE INSERITE NEL PROGETTO SPECIALE "PRS3 CARSO" ED UBICATE A BRESCIA IN VIA DEL CARSO, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ SANTAMARGHERITA S.R.L. ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno 2022, addì trentuno del mese di Agosto alle ore 09:10 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 il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

## La Giunta Comunale

### Premesso:

- che la Società Santamargherita S.r.l. ha la proprietà e piena disponibilità delle aree situate in Comune di Brescia, via del Carso, con la seguente identificazione catastale:
  - Catasto terreni Foglio 178 mappali 8, 225, 241, 242, 243, 244, 245 e 311;
  - Catasto fabbricati: Foglio 178 mappali 8, 311;
- che le suddette aree sono classificate dal P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 9.2.2016, successivamente modificato e integrato, come Progetto Speciale del Piano delle Regole denominato "PRs3 CARSO", il quale per l'edificazione prevede il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato;
- che la Società Santamargherita S.r.l. ha presentato in data 1.6.2021, e con nota P.G. n. 129871, in qualità di proprietaria, una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato PE2090/2021 per un intervento di ristrutturazione edilizia comportante la realizzazione di unità abitative residenziali distribuite in tre nuovi edifici, sulle aree inserite nel Progetto Speciale;
- che il progetto edilizio sopra riportato è pari a 1.713,40 mq di SLP, superiore alla SLP ammissibile indicata nella scheda del Progetto Speciale (pari a 1.490 mq). La SLP maggiore deriva dall'atterraggio sull'area di diritti edificatori per 223,4 mq e tale incremento rispetta il limite del 15% di incremento della SLP ammessa come indicato nell'art. 8 delle NTA del P.G.T.;

Dato atto che la già menzionata Società ha depositato presso i competenti Uffici del Comune di Brescia, con nota P.G. n. 83765 del 17.3.2022 e successive integrazioni, P.G. n. 113343 del 12.4.2022, P.G. n. 174017 del 3.6.2022 e P.G. n. 195994 del 22.6.2022, il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria connesse con la trasformazione dell'area e insistenti in parte su aree di proprietà pubblica e in parte su aree previste in cessione;

### Considerato:

- che l'ambito di intervento non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii);
- che, ai sensi della scheda del Progetto Speciale del Piano delle Regole "Prs3 Carso" e dell'art. 30 delle N.T.A. del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), l'intervento di cui al Permesso di Costruire PE2090/2021 è da attuarsi mediante lo strumento attuativo del permesso di costruire convenzionato, pertanto, subordinato alla stipula di un atto d'obbligo mediante il quale il proponente partecipa al miglioramento delle urbanizzazioni della zona;

Visti:

- il progetto definitivo-esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, consegnato dalla società Santamargherita S.r.l., al Comune di Brescia, con nota P.G. n. 83765 del 17.3.2022 e successive integrazioni P.G. n. 113343 del 12.4.2022, P.G. n. 174017 del 3.6.2022 e P.G. n. 195994 del 22.6.2022;
- il verbale di verifica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. n. 50/2016, firmato dall'arch. Mario Stroppa - P.G. 174017 del 3.6.2022;

Preso atto:

- che tra le opere di urbanizzazione primaria sono ricomprese:
  - OPERE SU AREA IN CESSIONE:
    - A. realizzazione di percorso di collegamento tra via del Carso e il vicino plesso scolastico del Liceo Leonardo, di larghezza pari a 4 metri con fascia alberata adiacente di larghezza pari a 6 metri compreso il relativo impianto di illuminazione;
    - B. realizzazione di parcheggi sul lato est di via del Carso in fregio all'area oggetto della trasformazione privata comprensivo di impianto di raccolta e smaltimento acque meteoriche;
  - OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREA PUBBLICA:
    - C. realizzazione di attraversamento pedonale rialzato su via del Carso, in corrispondenza del nuovo percorso verso il plesso scolastico di cui al punto precedente, e pavimentazione in autobloccanti di una porzione di aiuola per garantire il collegamento al marciapiede tra via del Carso e viale Duca degli Abruzzi;
    - D. realizzazione con segnaletica orizzontale di percorso pedonale sul lato ovest nel tratto nord di via del Carso e relativo adeguamento dell'impianto di illuminazione esistente con sostituzione e spostamento di pali della pubblica illuminazione esistenti;
    - E. realizzazione di marciapiede in battuto di cemento su area del Liceo Leonardo di proprietà della Provincia di Brescia e posa di nuova cancellata di accesso al plesso scolastico;
- che, per l'intervento di cui alla precedente lett. E, relativo alla realizzazione dell'opera di urbanizzazione "Marciapiede in battuto di cemento su area del Liceo Leonardo", con nota P.G. n. 103062 del 4.4.2022, è stato acquisito il nulla osta alla realizzazione da parte della Provincia di Brescia, in qualità di proprietaria dell'area del plesso scolastico del Liceo Leonardo;

Visto altresì lo schema di atto bilaterale d'obbligo, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento che prevede, tra l'altro:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra riportate per un costo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 103.134,06 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 120.213,08 oneri della sicurezza inclusi e pari a € 2.026,94), come da progetto definitivo/esecutivo agli atti, così come individuate con appositi colori verde e viola sull'allegato elaborato grafico TAV. 18 - Regime delle opere - parte integrante del presente provvedimento;
- la manutenzione ordinaria delle sole opere di cui all'articolo 3.1 lettera B dello schema di atto, a totale carico della Proprietà per il periodo di 20 (venti) anni a decorrere dalla consegna ai competenti Uffici Comunali del relativo certificato di regolare esecuzione;
- lo scomputo dell'intero valore delle opere, come sopra riportato, dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- la realizzazione delle opere contemporaneamente a quella degli interventi edilizi, e la loro conclusione entro due anni dalla stipula dell'atto;
- la consegna del CRE/collaudato delle opere di urbanizzazione quale condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata degli edifici privati, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001;
- la corresponsione al Comune, da parte della Proprietà, in un'unica soluzione, della somma corrispondente alle opere non eseguite, valutate ai prezzi che saranno allora vigenti, qualora entro due anni dalla data di sottoscrizione dell'atto il Comune non avrà data, previa richiesta della proprietà, la disponibilità delle aree pubbliche necessarie alla loro realizzazione;
- la cessione gratuita da parte della Proprietà al Comune delle aree (Fg. 178 NCT, Mapp. 243 parte - 244 parte - 245 parte - 311 parte - 8) della superficie complessiva di mq 829, del valore inventariale di € 1.956,44, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente paragrafo "Opere su area in cessione", così come individuate con apposito colore azzurro sull'allegato elaborato grafico "TAV. 19 - Regime delle aree", parte integrante del presente provvedimento;
- la preventiva realizzazione, a cura e spese della proprietà, di indagini ambientali sulle aree in cessione ai sensi dell'art. 43 N.T.A;
- le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 4 dello schema di atto bilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la corresponsione da parte della Proprietà, prima della stipula dell'atto, della somma di € 1.202,13 pari all'1% del valore di tutte le opere di urbanizzazione, a titolo di rimborso spese a favore del Comune ai sensi della

deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005;

- la presentazione da parte della Proprietà, prima della stipula dell'atto, di una garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa sino all'importo di € 144.255,70, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

Viste le richiamate tavole allegare allo schema di atto d'obbligo "TAVOLA 18 - Regime delle opere" e "TAVOLA 19 - Regime delle aree", che fanno parte integrante del presente provvedimento;

Riscontrato che la società Santamargherita S.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di atto d'obbligo, con nota P.G. n. 263361 del 25.8.2022;

Preso atto, inoltre, della relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica del responsabile del Servizio Progettazione Urbana e Attuazione del P.G.T. e dal responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica in data 24.8.2022, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di atto d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente agli elaborati "TAVOLA 18 - Regime delle opere" e TAVOLA 19 - Regime delle aree", relativo al permesso di costruire convenzionato riguardante aree inserite nel progetto speciale "PRs3 Carso" e ubicate a Brescia in via del Carso, di proprietà della società Santamargherita S.r.l.;

Preso atto altresì del progetto definitivo-esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione consegnato dalla società Santamargherita S.r.l., munito di atto di verifica P.G. n. 174017 del 3.6.2022, agli atti, costituito dai seguenti elaborati:

***Elaborati costituenti il progetto esecutivo***

- RELAZIONE TECNICA/URBANISTICA
- RELAZIONE IDROLOGICA -IDRAULICA AREE IN CESSIONE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- PREVENTIVO E PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- DICHIARAZIONE ASSEVERATA PROGETTISTA STRUTTURALE PER INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA
- TAVOLA 00a PLANIMETRIA GENERALE
- TAVOLA 00b PROFILI URBANISTICI
- TAVOLA 00c PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- TAVOLA 18 - REGIME DELLE OPERE
- TAVOLA 19 - REGIME DELLE AREE
- TAVOLA 20 - PROGETTO URBANIZZAZIONI
- TAVOLA 21 - SEZIONI STRADALI
- Piano di Sicurezza e Coordinamento comprensivo di allegati (schede, layout e fascicolo dell'opera);
- Verbale di verifica del progetto.

Ritenuto pertanto di approvare il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sopra riportate per un costo, inclusi gli oneri per la sicurezza, pari a € 103.134,06 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 120.213,08 oneri della sicurezza inclusi e pari a € 2.026,94);

Dato atto che l'approvazione del progetto ha i medesimi effetti del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) del DPR 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni;

Dato atto altresì che per la realizzazione delle opere in questione la Società Santamargherita S.r.l. dovrà attenersi a quanto stabilito all'art. 4 "Prescrizioni per l'esecuzione delle opere" di cui allo schema di atto bilaterale in approvazione;

Precisato:

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

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 25.8.2022 dal responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 25.8.2022 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 i motivi di cui in premessa, e 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., lo schema di atto bilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante, unitamente agli elaborati "TAVOLA 18 - Regime delle opere" e TAVOLA 19 - Regime delle aree", relativo al permesso di costruire convenzionato riguardante aree inserite

nel progetto speciale "PrS3 Carso" e ubicate a Brescia in via del Carso, di proprietà della società Santamargherita S.r.l.;

- b) di approvare altresì, per i motivi di cui in premessa, il progetto definitivo - esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui a P.G. n. 83765 del 17.3.2022 e successive integrazioni P.G. n. 113343 del 12.4.2022, P.G. n. 174017 del 3.6.2022 e P.G. n. 195994 del 22.6.2022, agli atti e costituito dai seguenti elaborati:

***Elaborati costituenti il progetto esecutivo***

- RELAZIONE TECNICA/URBANISTICA
- RELAZIONE IDROLOGICA -IDRAULICA AREE IN CESSIONE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- PREVENTIVO E PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- DICHIARAZIONE ASSEVERATA PROGETTISTA STRUTTURALE PER INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA
- TAVOLA 00a PLANIMETRIA GENERALE
- TAVOLA 00b PROFILI URBANISTICI
- TAVOLA 00c PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- TAVOLA 18 - REGIME DELLE OPERE
- TAVOLA 19 - REGIME DELLE AREE
- TAVOLA 20 - PROGETTO URBANIZZAZIONI
- TAVOLA 21 - SEZIONI STRADALI
- Piano di Sicurezza e Coordinamento comprensivo di allegati (schede, layout e fascicolo dell'opera);
- Verbale di verifica del progetto.

- c) di dare atto che l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) del DPR 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii;

- d) di prendere atto che l'esatto importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto definitivo-esecutivo, inclusi oneri per la sicurezza, è pari a € 103.134,06 al netto dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari a € 120.213,08, oneri della sicurezza inclusi), riconosciuti a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi, alla realizzazione dell'intervento;

- e) di dare atto che per la realizzazione delle opere in questione la Società Santamargherita S.r.l. dovrà attenersi a quanto stabilito all'art. 4 "Prescrizioni per l'esecuzione delle opere" di cui allo schema di atto bilaterale in approvazione;

- f) 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. 47/2016, anche sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione trasparente;

- g) di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- h) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.