



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 162

Data 02/05/2024

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO PER L'ESTINZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO DEL PARCHEGGIO SITO AL PIANO AMMEZZATO DEL COMPLESSO EDILIZIO CONDOMINIO "MERCURIO" VIA ALDO MORO N. 13.

L'anno 2024, addì due del mese di Maggio 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:

		PRESENTA
CASTELLETTI LAURA	Sindaca	Si
MANZONI FEDERICO	Vicesindaco	Si
BIANCHI CAMILLA	Assessora	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	Si
FRATTINI ANNA	Assessora	Si
GARZA MARCO	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
POLI ANDREA	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessora	Si

Presiede la Sindaca Laura Castelletti

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

La Giunta Comunale

Premesso:

- che il complesso edilizio condominio "Mercurio" sito in via Aldo Moro n. 13 è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edili: concessione edilizia n. 7615/91 P.G. del 17.11.1992, concessione edilizia di variante n. 19808/93 P.G. del 9.2.1994 e concessione edilizia di variante (finale) n. 33011/96 P.G. del 18.6.1997;
- che con atto del 31.3.1988 rep. n. 17610 racc. n. 2401 notaio Luigi Grasso Biondi, i parcheggi posti al piano ammezzato del complesso edilizio sono stati asserviti a uso pubblico, rimanendo di proprietà privata;
- che il vigente Piano del Governo del Territorio classifica il complesso edilizio Mercurio come Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale con indice di SLP 0,6 mq/mq;
- che lo standard urbanistico totale richiesto per l'edificazione del Centro direzionale Mercurio era pari a mq 7.772,45; di questi una quota di mq 6.170,44 veniva interamente reperita nel corpo dell'edificio e una quota di mq 1.602,01 veniva originariamente monetizzata;
- che le aree del parcheggio al piano ammezzato venivano ricomprese, per mq 2.351,27 di superficie a parcheggio (91 posti macchina), nella quota complessiva di 6.170,44 mq di aree a standard urbanistici che venivano reperiti per il progetto dell'edificazione del Centro direzionale Mercurio;
- che in forza dell'art. 2 "Opere con servitù d'uso pubblico senza diritto a scomputo" del sopracitato atto notarile, i proprietari si impegnavano a realizzare e ad asservire all'uso pubblico i parcheggi interni al corpo dell'edificio al piano ammezzato in una fascia oraria compresa "dalle ore 7,30 alle 18,30 di tutti i giorni esclusi i festivi, con accesso regolamentato anche se libero e gratuito", oltre a spazi pedonali pubblici nel corpo dell'edificio;
- che, come riportato testualmente nel già citato atto, tali opere venivano definite come "*spazi strettamente afferenti al servizio degli edifici o gruppi di essi senza alcuna importanza dal punto di vista della rete cittadina*";
- che con note in data 14.3.2019 P.G. n.67039 del 27.3.2019 e in data 3.4.2020 P.G. n. 71246 l'Amministratore Delegato della società Fondital S.p.A. ha richiesto a questo Ente l'estinzione del vincolo di asservimento a uso pubblico dell'area sita al piano ammezzato del complesso edilizio, anche mediante la dovuta monetizzazione;
- che il parcheggio asservito al piano ammezzato è catastalmente individuato come segue:
 - NCT FG. 169, particella 130 sub. dal 277 al 342;
 - NCT FG. 169, particella 130 sub. 343 (Bene comune non censibile);

- che la proprietà dei subalterni del mappale 130 è così ripartita:

CATASTO FABBRICATI						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO\I	PROPRIETA'	PIANO	CATEGORIA	n. POSTEGGI
169	130	277-284	Bossini Luciano S.R.L.	1\AMME ZZATO	C\6	8
169	130	331-332	Bossini Luciano S.R.L.	1\AMME ZZATO	C\6	2
169	130	285-330	Fondital S.P.A.	1\AMME ZZATO	C\6	46
169	130	333-342	Società Padana Servizi S.R.L	1\AMME ZZATO	C\6	10
						66

- che a seguito di richiesta di parere, con nota P.G. n.45503 del 23.2.2021 del Settore Pianificazione urbanistica, in ordine alla necessità di mantenimento del vincolo di asservimento all'uso pubblico dei parcheggi siti al piano ammezzato del complesso edilizio sopraindicato, il Responsabile del Settore Mobilità, eliminazione di barriere architettoniche e trasporto pubblico, con nota P.G. n.155040 del 28.6.2021, ha espresso parere favorevole riguardo all'estinzione del vincolo di asservimento dei parcheggi, in quanto l'offerta di sosta pubblica nelle immediate vicinanze soddisfa adeguatamente la domanda;
- che si è reso, pertanto, necessario procedere alla redazione di una perizia asseverata per la quantificazione economica del valore dell'asservimento a uso pubblico dell'area adibita a parcheggio sita al piano ammezzato del complesso edilizio in oggetto;
- che con nota in data 8.2.2024 P.G. n. 47024, il richiedente ribadiva la volontà di procedere all'estinzione del vincolo suddetto stante il perdurante inutilizzo del parcheggio in questione, come anche attestato da documentazione fotografica agli atti;

Dato atto:

- che con determinazione dirigenziale n. 2532 del 12.10.2022 è stato affidato allo Studio di Ingegneria e Architettura Faroni Società Semplice tra professionisti (S.S.T.P.), nella figura della dott.ssa arch. ing. Chiara Micheletti, l'incarico professionale per la redazione di una perizia di stima asseverata per la quantificazione del valore economico dell'asservimento ad uso pubblico del parcheggio sito al piano ammezzato del complesso edilizio denominato condominio "Mercurio" situato in via Aldo Moro, n. 13, finalizzata all'estinzione del vincolo di asservimento in favore dell'ente;
- che con atto Rep. n. 76420 dell'8.2.2023 notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, è stata asseverata la perizia di stima redatta a cura della sopracitata professionista;

Preso atto:

- che la perizia ha quantificato la stima del valore dell'asservimento in € 100 per ogni metro quadrato di superficie asservita, con precisazione che detta superficie va considerata insieme a quella di sosta e manovra, comprensiva della superficie inglese e di accesso (rampa, scale), in conformità alle quantità previste nell'originaria perimetrazione dell'impegno del 1988, quindi per una superficie totale pari a 2.444 mq.;
- che il corrispettivo per la monetizzazione dello standard del parcheggio asservito all'uso pubblico risulta pertanto quantificato in € 244.400,00;

Richiamato il vigente Regolamento di disciplina delle procedure di alienazione, costituzione di diritti reali, concessione amministrativa, locazione a uso non abitativo, affitto e comodato del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 153 del 19.12.2023, in particolare l'articolo 9 comma 4 che attribuisce alla Giunta Comunale, in quanto da considerare atto di ordinaria amministrazione, la competenza per l'approvazione di cessioni, acquisti, permute, costituzione di diritti reali e servitù già previste nell'ambito dell'adozione/approvazione di piani/programmi di valenza urbanistica di competenza del Consiglio Comunale;

Considerato che sussiste l'interesse di questo Ente a estinguere la servitù di uso pubblico sul parcheggio a piano ammezzato del complesso "Mercurio", in quanto l'offerta di sosta pubblica nelle immediate vicinanze già soddisfa adeguatamente la domanda; a oggi, inoltre, lo stesso è scarsamente utilizzato, anche perché posto in una collocazione difficilmente individuabile e accessibile dal pubblico, essendo posto in piano ammezzato di un complesso completamento privato;

Ritenuto pertanto di approvare lo schema di atto, per l'estinzione di servitù di uso pubblico dei parcheggi al piano ammezzato del complesso edilizio condominio "Mercurio", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Ritenuto, altresì, che dovrà procedersi alla stipula dell'atto di estinzione dinanzi al notaio entro sei mesi dalla comunicazione d'ufficio dell'intervenuta approvazione dello schema;

Ribadito, inoltre, che i proprietari del complesso edilizio dovranno assumere l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio privato pertinenziale degli spazi riottenuti liberi dalla servitù, non riducendo, quindi, la disponibilità di sosta a disposizione delle attività insediate nel complesso edilizio;

Visto lo schema di atto sottoscritto per accettazione dalla società Fondital S.p.A. con firma olografa in data 6.12.2023 P.G. n. 379019, con firma digitale dalla Società Padana Servizi S.r.l. in data 5.12.2023 P.G. n. 378362 e con firma digitale dalla

società Bossini Luciano S.r.l. in data 12.12.2023 P.G. n. 383790;

Vista la relazione tecnico-istruttoria in data 19.4.2024 dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e dal Responsabile del Servizio Progettazione urbana e attuazione del PGT;

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 e ss.mm.ii., 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 22.4.2024 dal Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 22.4.2024 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 consequenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di estinguere l'asservimento all'uso pubblico del parcheggio al piano ammezzato del complesso edilizio denominato Condominio Mercurio, dando atto che sussiste l'interesse pubblico a rimuovere detta servitù per i motivi indicati in premessa che qui si intendono integralmente trascritti e riportati;
- b) di approvare contestualmente lo schema di atto di estinzione della servitù sopra indicata, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- c) di quantificare la monetizzazione dello standard e della relativa servitù di uso pubblico del parcheggio in € 244.400,00, da versare in unica soluzione precedente alla stipula dell'atto dinanzi al notaio;

- d) di ribadire, inoltre, l'impegno da parte dei proprietari al mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio privato pertinenziale degli spazi riottenuti liberi dalla servitù, non riducendo la disponibilità di sosta a disposizione delle attività insediate nel complesso edilizio;
- e) di stabilire che il presente provvedimento e i suoi allegati vengano pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, come modificato dall'art. 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione trasparente;
- f) di dichiarare, con separata e unanime votazione, 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.