



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 208

Data 29/05/2024

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - RISTRUTTURAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "ISTITUTO FRANCISCANUM" AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. 380/2001 SITO IN VIA CALLEGARI N. 11 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FRANCISCANUM S.R.L..

L'anno 2024, addì ventinove del mese di Maggio alle ore 09:15 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	--
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	--
FRATTINI ANNA	Assessora	Si
GARZA MARCO	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
POLI ANDREA	Assessore	--
TIBONI MICHELA	Assessora	Si

Presiede la Sindaca Laura Castelletti

Partecipa vice Segretario Generale Dott.ssa M. Maddalena Sanna

Premesso:

- che la società Franciscanum S.r.l. è proprietaria del compendio immobiliare denominato "Istituto Franciscanum" sito nel Comune di Brescia in via Callegari n. 11, identificato catastalmente alla sezione NCT foglio 138, particella 340, subalterni 17 e F8;
- che le unità immobiliari si compongono di tre corpi di fabbrica principali, collegati tra loro da corpi più bassi:
 - un fabbricato a cortina con tre piani fuori terra su via Callegari angolo via Spalto San Marco, che nasconde un corpo più basso all'interno del cortile, originariamente destinato a sala di teatro;
 - un corpo a cinque piani fuori terra, parallelo a via Spalto San Marco, arretrato rispetto al confine con il marciapiede pubblico;
 - un corpo a cinque piani, interno al lotto, con orientamento parallelo al tratto di via Spalto San Marco su cui affaccia la casa circondariale di Canton Mombello;
- che le unità immobiliari nel P.G.T. vigente risultano comprese nel tessuto del nucleo storico (art. 73 delle NTA), all'interno del quale sono vietati nuove costruzioni e ampliamenti e l'altezza massima è limitata all'altezza di colmo e di gronda esistente; sotto il profilo della tipologia architettonica, ai sensi dell'allegato 02 alle NTA, l'edificio a cortina e l'annesso auditorium sono classificati come "edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale" (Tit. IV, parte 3, par. 2.4.11), mentre gli altri fabbricati, realizzati internamente al lotto, risultano "edifici moderni con caratteri diffini dall'edificato tradizionale" (Tit. IV, parte 3, par. 2.4.13);
- che la società Franciscanum S.r.l. con P.G. n. 251727 del 4.8.2023 ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato (PE2962/2023) per l'intervento di ristrutturazione del compendio immobiliare in oggetto, con cambio di destinazione d'uso, da servizi per l'istruzione superiore (I2a) a residenza e in minima parte a terziario con riduzione della SLP da 7.453,80 a 5.481,25 mq di cui 5.101,17 mq a destinazione residenziale e 380,08 mq a destinazione terziaria;
- che poiché il cambio di destinazione d'uso riguarda una SLP maggiore di 2.500 mq, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del P.G.T. del Comune di Brescia, l'intervento in progetto sarebbe subordinato a piano attuativo, ma in attuazione dell'art. 14, comma 1bis, della L.R. n. 12/2005, trattandosi di intervento conforme al P.G.T. all'interno del tessuto urbano consolidato, esso deve essere attuato con permesso di costruire convenzionato, in sostituzione del piano attuativo previsto, a condizione che i richiedenti assolvano gli obblighi previsti relativamente alle aree per servizi pubblici, dovute per il cambio d'uso e si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento;

- che l'Istituto Franciscanum si colloca in ambito tutelato in quanto:
 - ai sensi dell'art. 45, del D.Lgs. n. 42/2004, come zona di rispetto della chiesa di San Gaetano, edificio monumentale vincolato, insieme all'adiacente convento dei Frati Francescani, per decreto del Ministero dell'Istruzione Pubblica del Regno d'Italia in data 17/03/1915;
 - ai sensi dell'art. 136, lett. c) del medesimo decreto legislativo, poiché posta all'interno del perimetro del nucleo storico principale;
 - in area d'interesse archeologico ai sensi dell'art. 6 bis delle NTA;
- che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, competente per le Province di Bergamo e Brescia ha autorizzato il progetto edilizio, sia sotto il profilo archeologico, sia sotto il profilo paesaggistico, con nota del 22.11.2023 (Prot. MIC | MIC_SABAP-BS | 22.11.2023 | 0024193-P);

Preso atto che il progetto edilizio, relativo alla richiesta del predetto permesso di costruire PE2962/2023, presentata dalla società Franciscanum S.r.l., prevede la realizzazione di 5.101,17 mq di SLP a destinazione residenziale e di 380,08 mq di SLP a destinazione terziaria;

Considerato che gli standard dovuti per l'intervento ammontano:

- a 40/50 della SLP di progetto a destinazione residenziale (5.101,17 mq), ovvero a $(40/50 \times 5.101,17 \text{ mq}) = 4.080,94 \text{ mq}$;
- al 100% della SLP a destinazione terziaria, ovvero a 380,08 mq;

per un totale di 4.461,02 mq che saranno assolti mediante monetizzazione delle aree dovute, valutate in 160€/mq, per un totale di € 713.763,20, in quanto ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005 la cessione delle aree non risulta possibile per indisponibilità fisica delle stesse;

Preso atto:

- che per un importo quantificato in un massimo di 330.000,00 € oltre IVA, a copertura di parte della somma dovuta a titolo di monetizzazione, la società Franciscanum s.r.l. si impegna a versare i seguenti importi, come da preventivi che saranno approvati dalla Giunta Comunale:
 - fino a 130.000,00 € oltre IVA ad A2A illuminazione Pubblica S.r.l. per la riqualificazione degli impianti di illuminazione pubblica esistenti sul piazzale della stazione ferroviaria cittadina e sulle limitrofe vie Foppa, Solferino e viale della Stazione;
 - fino a 50.000,00 € oltre IVA ad A2A illuminazione Pubblica S.r.l. per la realizzazione dell'impianto di illuminazione della facciata dell'edificio storico della stazione ferroviaria;
 - fino a 150.000,00 € oltre IVA a Brescia Mobilità S.p.a. per la realizzazione dell'impianto di videosorveglianza di sicurezza sul piazzale della stazione ferroviaria;

- che la differenza fra l'importo dovuto a titolo di monetizzazione degli standard (713.763,20 €) e l'importo stimato delle sopracitate opere (quantificate in un massimo di 330.000,00 €), è pari a 383.763,20 € e sarà versata dalla società Franciscanum S.r.l. prima della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo;
- che, nel caso in cui le sopracitate opere risultassero di importo inferiore al quantificato (330.000,00 €), la differenza verrà versata dalla società Franciscanum S.r.l. al Comune di Brescia entro 60 giorni dalla richiesta;
- che le somme dovute alle società di cui sopra saranno versate dalla società Franciscanum SRL entro 60 giorni dall'approvazione dei citati preventivi da parte della Giunta comunale;
- che, laddove entro 18 mesi dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo il Comune non avrà approvato i preventivi succitati, la società Franciscanum S.r.l. si impegna a versare al Comune medesimo la somma di 330.000,00 € entro 60 giorni dalla richiesta;

Visto lo schema di atto unilaterale d'obbligo, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che all'art. 4.1 prevede la realizzazione delle seguenti Opere di Urbanizzazione Primaria (evidenziate con apposito perimetro in tratto rosso sull'allegata tavola "Pianimetria di progetto R1"):

- a. rifacimento della pavimentazione stradale e dei marciapiedi di via Callegari tra via Spalto San Marco e il sagrato della Chiesa di S. Gaetano;
 - b. rifacimento della pavimentazione del percorso pedonale sul marciapiedi di via Spalto San Marco, in prossimità dell'incrocio con via Callegari e in adiacenza al perimetro del complesso "Franciscanum", fino al nuovo attraversamento pedonale di cui al seguente punto c);
 - c. realizzazione di nuovo attraversamento pedonale rialzato su via Spalto San Marco, a nord dell'ingresso carraio del complesso "Franciscanum", in sostituzione dell'esistente attraversamento a raso a sud del medesimo ingresso;
- il tutto come da progetto di fattibilità tecnico-economica trasmesso al Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana con nota P.G. n. 115004 del 8.4.2024 e P.G. n. 136919 del 24.4.2024;

Dato inoltre atto:

- che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a 112.532,52 €, al netto dell'IVA e dello sconto del 15% (l'importo lordo è pari ad € 132.391,31 al netto dell'IVA), e che tale costo non è ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- che la realizzazione delle opere di cui sopra dovrà essere completata entro e non oltre 3 anni dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo;
- che le opere di urbanizzazione di cui sopra devono essere obbligatoriamente realizzate quale condizione ai fini della

presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 che potrà essere depositata solo a seguito dell'approvazione dei competenti uffici comunali del certificato di regolare esecuzione dei lavori (CRE) relativi alle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 medesimo.

- che la società corrisponderà, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto la somma di € 1.323,91, pari all'1% del valore lordo delle opere di urbanizzazione, a titolo di rimborso spese a favore del Comune in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005;
- che a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione dell'atto, la società si impegna alla presentazione delle seguenti fidejussioni:
 - polizza fidejussoria pari a € 330.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere che saranno realizzate da A2A Illuminazione Pubblica S.r.l. e Brescia Mobilità S.p.a. a spese di Franciscanum S.r.l.;
 - polizza fidejussoria pari a € 158.869,57 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - polizza fidejussoria pari a € 15.000,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria entro 6 mesi dalla stipula dell'atto d'obbligo.

Vista la relazione istruttoria del 21.5.2024 a firma del Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana Arch. Maurizio Roggero, e della Responsabile del Servizio Progettazione urbana e attuazione PGT Ing. Barbara Bonomi, agli atti;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14, c.1-bis, della L.R. n. 12/2005, lo schema di atto unilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente all'elaborato grafico "Planimetria di progetto R1", relativo alle opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del permesso di costruire convenzionato - ristrutturazione del compendio immobiliare "Istituto Franciscanum" sito in via Callegari n. 11 di proprietà della società Franciscanum S.r.l.;

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 e ss.mm.ii., condizione indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;
- che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti e 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.;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data -23.5.2024

dal Responsabile *ad interim* del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana e in data 23.5.2024 dalla Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 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 approvare, per i motivi di cui in premessa, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e 14 comma 1-bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di atto unilaterale d'obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante unitamente all'elaborato grafico "Planimetria di progetto R1", relativo alle opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del permesso di costruire convenzionato - ristrutturazione del compendio immobiliare "Istituto Franciscanum" sito in via Callegari n. 11 di proprietà Franciscanum S.r.l.;
- b) di dare atto che, il costo delle opere di urbanizzazione primaria, inclusi gli oneri per la sicurezza, è pari a € 112.532,52 al netto dello sconto del 15% e dell'IVA (l'importo lordo è pari a € 132.391,31 al netto dell'IVA) come da progetto di fattibilità tecnico economica delle opere;
- c) di dare atto altresì che il valore delle predette opere non è ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;
- d) di dare atto che, a seguito dell'approvazione del predetto schema di atto unilaterale d'obbligo, la società Franciscanum S.r.l. si obbliga ad assolvere i seguenti impegni:
 - realizzazione delle opere di cui sopra con ultimazione non oltre 3 anni dalla sottoscrizione dell'atto;
 - corresponsione di 330.000,00 € oltre IVA - in luogo di versamento di parte della monetizzazione delle aree - a A2A Illuminazione Pubblica S.r.l. (180.000,00 €) e a Brescia Mobilità S.p.A. (150.000,00 €), con le modalità di cui all'allegato schema d'atto unilaterale d'obbligo;
 - versamento dei restanti 383.763,20 € a titolo di monetizzazione prima della sottoscrizione dell'atto;
 - realizzazione delle predette opere di urbanizzazione da realizzarsi obbligatoriamente quale condizione ai fini della presentazione della segnalazione certificata, di cui all'art. 24 D.P.R. 380/2001 che, quindi, potrà essere depositata solo a seguito dell'approvazione del certificato

di regolare esecuzione dei lavori (CRE) delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 medesimo;

- corresponsione, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, della somma di € 1.323,91, pari all'1% del valore lordo di tutte le opere di urbanizzazione, a titolo di rimborso spese a favore del Comune in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 12.1.2005;
 - presentazione, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, delle seguenti fidejussioni:
 - polizza fidejussoria pari a € 330.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere che saranno realizzate da A2A Illuminazione Pubblica S.r.l. e Brescia Mobilità S.p.a. a spese di Franciscanum s.r.l.;
 - polizza fidejussoria pari a € 158.869,57 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - polizza fidejussoria pari a € 15.000,00 a garanzia della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria entro 6 mesi dalla stipula dell'atto d'obbligo;
- e) di dare atto che la proprietà dovrà attenersi a quanto previsto dall'art. 3 dello schema di atto unilaterale d'obbligo "Progetto, affidamento, lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione";
- 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 e ss.mm.ii., 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.