



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 303

Data 24/07/2024

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TRASFORMAZIONE URBANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO COMMERCIALE SANT'ANNA DI VIA VALCAMONICA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L.

L'anno 2024, addì ventiquattro del mese di Luglio 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
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 la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. è piena e unica proprietaria del compendio immobiliare denominato "Centro Commerciale S. Anna", con soprastante palazzina uffici e relative aree pertinenziali e standard a parcheggio, sito in Brescia, via Valcamonica n. 17, catastalmente identificato come segue:
 - Catasto Fabbricati, Foglio 78 Mappale 58 Subalterni 13, 36, 37, 38, 93, 40, 41, 523, 525, 527, 529, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 548, 549, 550, 553, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 562, 570, 571, 572, 573, 574, 577, 578, 581, 582, 583, 584, 586, 588, 590, 591 e 593,
- che la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. ha presentato in data 11.8.2023 una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (PE3043/2023), n. 258946 P.G., e integrata da ultimo con nota P.G. n. 238707 del 16.7.2024, per intervento di demolizione e ricostruzione di edificio commerciale con diminuzione della SLP preesistente;
- che le aree interessate e sopra individuate sono classificate dal P.G.T. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 9.2.2016 e ss.mm.ii., in parte come C - Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva e in parte come Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale;

Dato atto:

- che per le aree sopra individuate, in data 3.5.1985, a rogito del Notaio Dott. Conti, rep. n. 15503/racc. n. 6726, è stata stipulata una convenzione urbanistica tra il Comune di Brescia e la società Valle Camonica S.p.A., allora proprietaria dell'area, relativa alla edificazione di un complesso commerciale e ai relativi obblighi convenzionali;
- che, successivamente, con atto del 13.3.1997, a rogito del Notaio Dott. Conti, rep. n. 55922/racc. n. 16827, è stata stipulata una convenzione urbanistica parzialmente modificativa della precedente suindicata, con la quale la società Fin-Eco Leasing S.p.A., nel frattempo diventata proprietaria delle aree, ha assunto l'impegno di realizzare opere di urbanizzazione primaria, ha ceduto aree stradali e asservito all'uso pubblico aree originariamente previste in cessione dalla convenzione del 1985;
- che i lottizzanti hanno provveduto all'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalle succitate convenzioni e che le opere di urbanizzazione sono state tutte realizzate e collaudate, come da determinazione dirigenziale del Settore Strade n. 887 del 25.3.2002;

Preso atto:

- che la proposta progettuale di demolizione e ricostruzione prevede un ampliamento dei parcheggi previsti al piano interrato le cui rampe di accesso sono collocate all'interno dell'area attualmente asservita all'uso pubblico e che si

rende quindi necessaria una revisione delle aree attualmente asservite all'uso pubblico;

- che per la ridefinizione delle aree asservite, pari a mq. 10.216, in luogo dei 10.111 mq. originariamente previsti, si rende necessario procedere alla stipula di una nuova convenzione;
- che l'intervento proposto, trattandosi di ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso, non è assoggettato a Piano Attuativo in quanto non rientra tra le casistiche disciplinate dall'art. 30 delle NTA del P.G.T. vigente e che, in ogni caso, le dotazioni a standard originariamente previste sono salvaguardate, con incremento sia della superficie asservita all'uso pubblico che del numero dei posti auto;
- che la suddetta istanza è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio, la quale ha espresso parere favorevole con prescrizioni di massima nella seduta del 29.5.2024;

Rilevato che la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l., ha consegnato al Comune di Brescia, unitamente all'istanza di Permesso di Costruire PE n. 3043/2023, le tavole di progetto, in atti, relative alle opere con P.G. n. 258946/2023 dell'11.8.2023, integrato da ultimo con P.G. n. 238707 del 16.7.2024;

Preso atto, altresì, che le opere funzionali all'intervento su area asservita all'uso pubblico consistono nella sistemazione degli spazi a parcheggio, alberature e relativa viabilità sulle aree asservite all'uso pubblico e che il costo delle stesse non è ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento;

Visto lo schema di convenzione, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento che prevede:

- la realizzazione delle opere funzionali all'intervento su area asservita all'uso pubblico e sopra riportate, da eseguire contemporaneamente alle opere di cui alla PE n. 3043/2023 ed eventuali successive varianti, e dovranno essere ultimate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici di cui all'art. 24, D.P.R. n. 380/2001;
- la definizione delle aree da asservire all'uso pubblico, della superficie complessiva pari a mq. 10.216, così come previsto dall'art. 3 dello schema;
- il rispetto delle prescrizioni particolari elencate nell'art. 4 dello schema di convenzione;

Visto l'elaborato grafico allegato allo schema di convenzione "Tavola 32/b - Planimetria delle aree - confronto", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Riscontrato che la società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. ha sottoscritto per accettazione lo schema di convenzione con nota P.G. n. 241009 del 17.7.2024 confermata con nota P.G. n. 245535 del 22.7.2024;

Vista la relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica firmata digitalmente dal Responsabile del Servizio Progettazione Urbana e attuazione PGT in data 17.7.2024, agli atti;

Ritenuto, pertanto:

- di approvare, ai sensi degli artt. 28-bis del D.P.R. n.380/2001 e 14, c.1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di convenzione, unitamente all'elaborato grafico "Tavola 32/b - Planimetria delle aree - confronto", allegati parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, relativo al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE n. 3043/2023 per la ristrutturazione del complesso commerciale Sant'Anna sito in Brescia, via Valcamonica e di proprietà della società Supermercati Tosano Cerea S.r.l.;
- di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la competenza alla stipula, dando atto che lo stesso ha facoltà di inserire nella convenzione, fatta salva la sostanza del negozio/atto, le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie e utili a definirne gli aspetti al fine di addivenire al suo puntuale perfezionamento, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni;

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 non 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.;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 18.7.2024 dal Responsabile suppl. del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana;

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 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. n. 380/2001 e 14, comma 1-bis, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., lo schema di convenzione, unitamente all'elaborato grafico "Tavola 32/b - Planimetria delle aree - confronto", quali parti integranti e sostanziali al presente provvedimento, relativo al permesso di costruire convenzionato di cui alla PE n. 3043/2023 per la ristrutturazione del complesso commerciale Sant'Anna sito in Brescia, via Valcamonica e di proprietà della società Supermercati Tosano Cerea S.r.l.;
- b) di dare atto che a seguito della sottoscrizione della convenzione di cui al precedente punto a), la Proprietà si obbliga ad assolvere i seguenti impegni:
- realizzazione delle opere funzionali all'intervento su area asservita all'uso pubblico come nelle premesse riportate, da eseguire contemporaneamente alle opere di cui alla PE n. 3043/2023 e che dovranno essere ultimate prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici di cui all'art. 24, D.P.R. n. 380/2001;
 - definizione delle aree da asservire all'uso pubblico, della superficie complessiva pari a mq. 10.216, così come previsto dall'art. 3 dello schema;
 - rispetto delle prescrizioni particolari elencate nell'art. 4 dello schema di convenzione;
- c) di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana la competenza alla stipula, dando atto che lo stesso ha facoltà di inserire nella convenzione, fatta salva la sostanza del negozio/atto, le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definirne gli aspetti al fine di addivenire al suo puntuale perfezionamento, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni;
- d) 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;
- 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.