



COMUNE DI BRESCIA
SETTORE CENTRO STORICO
E
PROGETTI SPECIALI

**Progetto integrato per la riqualificazione di Via Milano e relativo
Piano di recupero**

RELAZIONE TECNICA

Premessa

L'Amministrazione comunale ha posto tra i suoi obiettivi la riqualificazione della via Milano ed aree limitrofe.

Il progetto prevede un complesso di iniziative assai articolate che vanno dall'organizzazione di eventi culturali, miglioramento degli spazi pubblici aperti, maggior sorveglianza del territorio, incentivazione del recupero edilizio e sociale, ecc..

Ruolo e competenze del Settore Centro Storico e Progetti Speciali nel progetto di riqualificazione della Via Milano

Allo scrivente Settore è stato assegnato il compito di individuare l'ambito territoriale in cui esplicitare le azioni di recupero abitativo e di indicare gli ambiti e le opere di recupero edilizio a carico dei privati, da incentivare, e quelle da eseguire direttamente dal Comune in modo programmato per la riqualificazione degli spazi pubblici.

Obbiettivi

Gli obiettivi si articolano su due temi:

- Recupero e riqualificazione degli spazi pubblici aperti
- Recupero e riqualificazione degli immobili privati.

Individuazione dell'ambito territoriale interessato dalle azioni del progetto.

Si è provveduto ad analizzare la zona mediante adeguata cartografia e ad eseguire sopralluoghi per verificare direttamente situazioni in parte già empiricamente conosciute e quindi definire i criteri per l'individuazione dell'ambito di studio.

In particolare l'ambito di studio comprende aree degradate ma esclude, di norma, le aree di trasformazione o piani urbanistici attuativi già previsti dal Piano Regolatore Generale.

Infatti queste ultime, di cui alcune già in fase di attuazione, sono già definite e congruenti con lo strumento urbanistico generale e risultano poli di riferimento qualitativo che produrranno sulla zona sicuri effetti di riqualificazione e quindi non

necessitano di ulteriori provvedimenti: Non si esclude tuttavia il ricorso al Piano di Recupero laddove venga riscontrata una situazione di degrado accompagnata dall'inerzia dei proprietari.

L'ambito è individuato su cartografia in scala 1:2000 prodotta il 20 gennaio 2009.

L'ambito sopra citato è la zona oggetto di studio e di rilevazione.

In base alle risultanze degli studi, rilevazioni ed osservazioni, la zona ha subito lievi aggiustamenti e modifiche ed è rappresentata nella planimetria aggiornata indicata come Allegato **"B"**.

Si ritiene che l'area così individuata debba essere classificata quale **"zona di recupero"** ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, per le condizioni socio-abitative rilevate.

Nell'ambito della zona di recupero sopra citata si individueranno **"Piani di Recupero"** riferiti a singoli edifici, ad isolati o gruppi di edifici finalizzati a riportare gli immobili nelle condizioni di utilizzo consone alle funzioni cui sono preposti .

Recupero e riqualificazione degli spazi pubblici aperti

L'individuazione e valorizzazione dei luoghi pubblici e degli spazi aperti risulta strategica per la riqualificazione della zona.

Ferma restando la validità e l'efficacia dell'insieme di iniziative previste, gli effetti riqualificanti del recupero edilizio dei fabbricati degradati risulteranno assai più incisivi se accompagnati anche da una valorizzazione degli spazi pubblici come piazze, parcheggi, aree verdi, strade, ecc. anche in relazione ai nuovi e prossimi assetti viabilistici della zona.

Pertanto sono stati individuati luoghi ritenuti strategici o di particolare rilevanza per l'ambito, proponendo interventi di rinnovo, integrazione, riqualificazione funzionale, ecc. in collaborazione con i Settori competenti.

Un ruolo importante va attribuito all'arredo degli spazi aperti con particolare attenzione alla pavimentazione, all'illuminazione pubblica, all'arredo urbano, ecc..

Pertanto, gli uffici hanno eseguito sopralluoghi per raccogliere ulteriori considerazioni e pervenendo alle seguenti proposte per la riqualificazione della Via Milano.

Si tratta di proposte d'intervento riferite ad ambiti caratterizzati da specifiche vocazioni che sono stati definiti **"Ambiti tematici"**.

Tali ambiti e le relative proposte che seguono, pur riferiti a ben delimitati spazi, sono supportati da una visione complessiva della via finalizzata ad una riqualificazione coerente e calibrata al mutare del contesto.

Gli "ambiti tematici" sono individuati nell'allegato **"I"**-**"Ambiti tematici"**.

In particolare partendo da Piazzale Garibaldi fino al Ponte sul Mella si evidenziano le seguenti proposte per ambiti specifici:

Fronte edificio della Guardia di Finanza

Il fronte dell'edificio della Guardia di Finanza è caratterizzato da una zona destinata a giardini pubblici con alberature che si affacciano sul lato sud della Via Milano. La sezione stradale appare generosa.

Il giardino appare inadeguato e bisognoso di un rinnovo radicale e significativo.

Proposta d'intervento

Si ipotizza di creare sul lato nord del tratto interessato un'adeguata alberatura che evidenzii e richiami lo spazio verde esistente sul lato sud. Gli spazi a nord della via destinati alla sosta saranno attrezzati con isole sporgenti dall'attuale marciapiedi, con la funzione di proteggere la sosta ed ospitare delle alberature.

Il giardino esistente dovrà essere riprogettato e rinnovato completamente e sarà maggiormente percepito per il richiamo creato dagli alberi sul lato opposto della strada.

L'eventuale perdita di alcuni posti auto per la messa a dimora di alcuni alberi, sarà compensata dalla creazione di nuovi parcheggi sulla limitrofa Via Donegani.

2 Via Donegani incrocio Via Milano

L'attuale sezione stradale risulta esuberante rispetto alle funzioni assegnate e necessita inoltre di manutenzione significativa (rappresenta l'asse che esce dalla sede della Polizia Municipale).

Proposta d'intervento

Si propone di risagomare la sezione stradale mediante la creazione di parcheggi a pettine sul lato est intervallati da alberatura. I nuovi parcheggi andranno a bilanciare l'eventuale soppressione di alcuni sul fronte alla Guardia di Finanza.

3 Distributore di benzina all'angolo con Via Luzzago

Il distributore è posizionato in uno spazio inadeguato per superficie ma soprattutto per la vicinanza degli accessi all'incrocio stradale che lo rende pericoloso.

L'inadeguatezza dell'impianto è inoltre evidenziata dall'esigua distanza tra l'ingresso e l'uscita dei veicoli.

Il PRG vigente individua l'area come zona B2 L2-Pz^{oo} (piazza).

Proposta d'intervento

Si ipotizza la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato e la creazione della piazza a quota 0,00 (come previsto dal PRG) ma l'effettiva realizzazione non può essere in tempi brevi in quanto subordinata alla dismissione del distributore e all'acquisizione dell'area, o in alternativa , ad una convenzione con la proprietà.

Il progetto dovrà prevedere, analogamente al tratto prospiciente la Guardia di Finanza la risagomatura della sezione stradale creando penisole dal marciapiedi per la messa a dimora di alberi e proseguire il filare.

In alternativa si prospetta la creazione di un parcheggio multipiano nell'area retrostante il distributore mediante un accordo tra operatori privati ed una convenzione con il Comune per destinare una quota di posti auto all'uso pubblico.

4 Parcheggio di Via Mazzucchelli

La Via Mazzucchelli che si innesta a Via Luzzago è caratterizzata da parcheggi a raso di recente realizzazione ma che risultano insufficienti per la presenza di edifici pubblici

(Provincia, Comune, Guardia di Finanza) che attraggono numerosa utenza oltre agli addetti che effettuano soste lunghe saturando l'attuale offerta.

Proposta d'intervento

In alternativa o ad integrazione del parcheggio di cui al punto 3, si ipotizza la realizzazione di un parcheggio in struttura sotterranea per incrementare l'offerta per le soste medio-lunghe derivanti dagli addetti degli edifici pubblici sopra citati.

In particolare l'attuale parcheggio a raso si estende su una superficie rettangolare di circa 2.200 metri quadrati con il lato corto di circa 20 metri e quindi con dimensioni ottimali per la creazione di un parcheggio interrato multipiano.

Si prevede di collegare tale parcheggio direttamente alla Via Milano mediante un agevole percorso pedonale da ricavare nell'adiacente area dei Frati Cappuccini che sfocia di fronte all'ingresso del Cimitero Vantiniano.

5 Fronte del Cimitero Vantiniano

La monumentalità del Cimitero Vantiniano merita particolare attenzione per gli spazi antistanti.

Proposta d'intervento

Si propone la creazione dell'effetto "piazza" rialzando la quota stradale e caratterizzando il luogo nel suo insieme con pavimentazione appropriata. Potrebbe essere rivisto il regime dei parcheggi in ragione delle opportunità di sosta complessiva nella zona come previsto ai punti 3, 4 e 6, fatte salve apposite deroghe in occasione delle ricorrenze religiose.

Si prevede inoltre la creazione di un filare di alberi sul lato nord, in prosecuzione di quello previsto ai punti 1, 2 e 3 di fronte all'ingresso del cimitero ed in corrispondenza delle estremità della piazza dei Cappuccini per esaltarne la spazialità.

Per gli edifici che delimitano il lato ovest della piazza della Chiesa dei Cappuccini, rilevato il loro degrado e la loro incongruenza architettonica rispetto al contesto, si ritiene debbano essere assoggettati a specifico recupero definito mediante apposita UMI che preveda la ricomposizione dei volumi e la loro compattazione nella parte ovest e nord del lotto per liberare parte di area da annessa alla piazza quale "standards urbanistico". In tal modo la piazza antistante la Chiesa dei Cappuccini assumerà una giusta dimensione in armonia con il contrapposto ingresso al cimitero monumentale.

Particolare cura dovrà essere dedicata alla pavimentazione, all'illuminazione, agli arredi che dovranno amalgamare complessivamente lo spazio ed evidenziare la significativa presenza della Chiesa dei Cappuccini e del Cimitero Vantiniano.

6 Parcheggi di Via Trivellini e collegamento pedonale alla Via Milano.

Recentemente sono stati realizzati parcheggi pubblici a raso e spazi verdi connessi all'ampliamento della Esselunga a cui risultano funzionali. Tale funzionalità non sussiste per i visitatori del Vantiniano in quanto detti parcheggi, numerosi e spesso sottoutilizzati, sono percepiti come distanti dall'ingresso del Cimitero..

Proposta d'intervento

In tale ambito una parte degli spazi verdi possono essere trasformati in parcheggio da collegare pedonalmente alla Via Milano.

Il passaggio pedonale potrebbe essere realizzato sul lato est dell'area del distributore esistente all'incrocio con Via Trivellini (area classificata dal vigente PRG come Vg^{oo}).

La cessione di una striscia di tre metri per la creazione del passaggio pedonale renderebbe maggiormente appetibile il parcheggio per i visitatori del Cimitero.

7 Fronte dell'Esselunga

La sistemazione del fronte dell'Esselunga è recente ed assai dignitosa. Necessita solamente di un maggior rispetto nell'uso degli spazi.

Intervento attuato

Sono già stati posati ulteriori dissuasori a separazione delle due carreggiate di Via Milano per evitare la sosta impropria dei veicoli nello spazio tra i due sensi di marcia. I dissuasori sono in materiale e forma coerenti con il contesto.

8 Giardini pubblici di Via Nullo e Via industriale

Presentano un degrado fisico e funzionale.

Proposta d'intervento

Sono in corso le operazioni di bonifica a cui seguirà l'esecuzione delle opere di riqualificazione dei giardini secondo un progetto a cura del Settore Spazi Aperti. Da valutare la proposta della Circostrizione che chiede il ripristino dell'uscita di Via Nullo su Via Milano (ovviamente solo in mano destra). Da valutare una sistemazione della Via industriale.

9 Adeguamenti tecnologici su Via Luzzago e Via Pascoli

Attualmente l'illuminazione pubblica utilizza vecchi pali in cemento che ricordano le strade extraurbane e quindi oggi assolutamente estranei al contesto urbano.

Proposta d'intervento

Si propone di interrare le linee elettriche e posizionare pali in metallo coerentemente con il rinnovo dell'illuminazione pubblica su tutta la Via Milano, oltre alla sistemazione dei marciapiedi con eliminazione delle barriere architettoniche, ecc..

10 Area compresa tra Via Milano e Via Nicolini

L'area rappresenta l'affaccio di un'area più vasta che si sviluppa a nord di Via Milano fino alla Via Nicolini ed è classificata dal vigente PRG come zona "Vg^{oo}" (verde pubblico) e "Pp^{oo}" (parcheggi a raso) nell'ambito di un'area di trasformazione. Attualmente è occupata da un capannone produttivo in via di dismissione e una parte (ex distributore) è già di proprietà comunale.

Proposta d'intervento

La proposta consegue a specifica richiesta della proprietà di inserire l'area nel Piano di Recupero stralciandola dal resto della AT prevista dal vigente PRG al fine di demolire il capannone esistente per edificare edilizia residenziale.

La richiesta è stata valutata positivamente dal Settore Urbanistica che ha attivato l'avvio del procedimento per la variante al PRG.

La proposta prevede una nuova unità minima d'intervento cui si attribuisce la denominazione di UMI "E" coincidente con la "AT 107" individuata nella variante al PRG.

*Nell'area antistante Via Milano si prevedono spazi pavimentati da destinare a piazza-parcheggio mentre su Via Nicolini è prevista una fascia verde.
L'edificabilità prevista nella parte centrale dell'area sarà oggetto di specifico progetto planivolumetrico assoggettato a convenzione urbanistica o atto d'impegno unilaterale.
La volumetria ammessa deriva da un indice pari a 0,40 mq/mq escludendo la proprietà comunale. L'edificabilità conseguente ammonta a circa 2.500 mq di slp.*

11 AT 76-Caffaro

La Caffaro prospetta su Via Milano con un fronte di circa 140 metri e quindi strategico per la riqualificazione della Via Milano.

Proposta d'intervento

In sede di piano attuativo dovrà essere dedicata particolare attenzione alla progettazione della zona che prospetta la Via Milano.

Nel frattempo, si propone attenzione al tratto di muro di cinta cieco, in corrispondenza con l'incrocio di Via Stoppani, caratterizzato da pubbliche affissioni che appaiono disadorne, cupe e indecorose.

Si ipotizza di riprogettare lo spazio pubblicitario mediante lo studio di una nuova ed innovativa pannellatura a sostegno di pubblicità luminosa od illuminata che rappresenti un luogo luminoso e colorato che si distacchi dal contesto assai compromesso e ne allontani l'evocazione.

12 Strettoia di Via Milano di fronte zona Caffaro.

In tale tratto la strada si restringeva a scapito della larghezza del marciapiedi in lato nord poco più largo di 50 centimetri con grave pericolo per i pedoni.

Intervento attuato

Si è proceduto alla risagomatura della sezione stradale per la creazione di un adeguato marciapiedi mediante intervento di manutenzione da parte del Settore competente.

13. AT 92

L'area di trasformazione ha un fronte su Via Milano di oltre 40 metri e quindi strategico per la riqualificazione della Via.

Proposta d'intervento

Il piano attuativo è stato convenzionato ed i lavori sono iniziati e si prevede un ampio parco pubblico di circa 10.000 metri quadrati con affacci di spazi verdi su Via Milano.

14. AT 87

L'area è attualmente utilizzata in modo non coerente con le previsioni residenziali e terziarie del PRG e non si ha riscontro di iniziative di recupero e rinnovo da parte dei proprietari.

Proposta d'intervento

Si propone l'inserimento degli immobili, nel Piano di Recupero, in quanto degradati, mediante definizione di apposita UMI individuata con la lettera "D". Il progetto di recupero terrà conto dell'assetto e delle previsioni dell'adiacente lottizzazione.

A tale proposito il Settore Urbanistica ha attivato l'avvio del procedimento per variare il perimetro delle AT 87 e AT 92 (adiacente), definendo per la AT 87 specifico progetto di suolo che prevede la creazione di area verde ad integrazione di quella prevista e

convenzionata per la AT 92. Sul lato ovest della AT 87 è prevista una fascia attrezzata con parcheggi alberati e marciapiedi.

Per la AT 87 è confermata l'edificabilità di mq. 2.600 di SLP prevista dal vigente PRG.

15 Area Ex distributore- Via Milano n. 140/C

L'area è classificata dal vigente PRG come area da destinare a Piazza (Pz°°) soggetta all'acquisizione tramite esproprio. Attualmente il manufatto dell'ex distributore abbinato a due chioschi è adibito a bar trattoria, ma il risultato estetico architettonico e funzionale è pessimo.

Proposta d'intervento

Si propone l'acquisizione da parte del Comune per l'attuazione delle previsioni del PRG con un duplice effetto: l'eliminazione di una situazione edilizia pessima mediante la totale demolizione dei manufatti esistenti e la creazione di un'area attrezzata prospiciente Via Milano coerentemente con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

16 Piano attuativo “Le case del sole”

Il piano attuativo è stato convenzionato ed i lavori sono iniziati. Rappresenta un significativo intervento di riqualificazione della zona.

Proposta d'intervento

Intervento in corso di realizzazione.

17 Interventi alla viabilità d'innesto alla tangenziale ovest

Le nuove rotatorie che regoleranno gli incroci della via Milano con la tangenziale ovest sono state ultimate.

Sono evidenti i benefici prodotti.

Proposta d'intervento

Intervento attuato.

18. Proposta per Via Trivellini

Il lato ovest di Via Trivellini che fiancheggia l'Esselunga è caratterizzato dal un ramo ferroviario secondario e dismesso che rappresenta un segno della città industriale. Veniva utilizzato per movimentare le merci prodotte da importanti opifici presenti nella zona. La zona è stata recentemente interessata da un importante insediamento commerciale e conseguente dotazione di parcheggi ed ampi spazi pubblici.

Proposta d'intervento

La Via Trivellini potrebbe assumere un ruolo importante nella viabilità generale della zona.

Infatti è allo studio un'ipotesi di prolungamento fino a Via Volturmo per alleggerire il traffico di Via Milano.

19. Intersezione Via Milano - Via Manara – Via Villa Glori

La presenza di edifici vuoti e degradati (ex Dall’Era) presenti sullo spigolo sud-est dell’incrocio offrono l’opportunità di ripensare il disegno dell’isolato.

In particolare mediante l’individuazione di apposito ambito che definisce una UMI (identificata con la lettera “ B”), si può procedere ad una ristrutturazione urbanistica con la ricollocazione funzionale delle volumetrie e la creazione di una nuova piazza.

La nuova piazza avrà come fondaco sul lato nord la chiesetta il cui restauro è previsto mediante recupero di un’ulteriore UMI identificata con lettera “A”.

Azioni operative relative agli “ambiti tematici”

Per avviare operativamente il progetto, si è provveduto ad effettuare:

- rilievo topografico dell’intera zona;
- rilievo fotografico di tutta la via, per isolati, vedute d’insieme frontali e panoramiche, ecc.
- acquisizione progetti in corso (giardini di Via Nullo, rotatorie, ecc.) per l’aggiornamento della cartografia di rilievo

Successivamente il Settore Centro Storico e Progetti Speciali ha effettuato per gli ambiti tematici sovraesposti delle relazioni di fattibilità a supporto delle successive progettazioni.

L’onere per la riqualificazione degli spazi pubblici dell’area di Via Milano si stima nell’ordine dei 12 milioni di euro.

Per esigenze di previsioni di bilancio e per stemperare il disagio all’utenza si presume la sua attuazione su più annualità.

Considerata la complessità e l’ampiezza dell’area d’intervento si ipotizza di frazionare l’esecuzione in vari lotti e programmare la progettazione esecutiva di un primo lotto nel 2010 e la rimanente negli anni successivi. La realizzazione dei lotti avverrà negli anni 2011, 2012 e 2013.

Nel frattempo il Settore Strade si è limitato ad attuare interventi manutentivi non procrastinabili ma nello stesso tempo non incongruenti con la riqualificazione complessiva della via Milano.

ELENCO DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ESEGUITE O DI PROSSIMA REALIZZAZIONE SULLA VIA MILANO

a) Sistemazione e adeguamento dei marciapiedi

Attualmente i marciapiedi non sono dotati di accorgimenti per l’abbattimento delle barriere architettoniche, in alcuni tratti non hanno larghezza adeguata, non sono adeguatamente raccordati, presentano elementi dissuasori non uniformi e spesso inutili, ecc.

Proposta d’intervento

I marciapiedi devono essere adeguati per ovviare agli inconvenienti sopra citati.

Le opere sono in parte già eseguite.

b) Adeguamento dell'illuminazione pubblica

Fermo restando quanto indicato al punto 9 relativamente a Via Luzzago e Via Pascoli, l'illuminazione pubblica necessita di una significativa riqualificazione.

Proposta d'intervento

Si può iniziare con interventi di manutenzione (pulitura, verniciatura, ecc.) fino all'integrazione e/o sostituzione degli apparati illuminanti.

c) Cassonetti per le immondizie e cestini porta rifiuti

La Via è caratterizzata da attrezzature disomogenee e ubicate in modo non sistematico.

Proposta d'intervento

Si prevede la verifica delle postazioni in collaborazione con "A2A", l'omogeneità delle attrezzature con particolare riferimento ai cestini porta rifiuti, ecc.

d) Arredo urbano (panchine, dissuasori, fioriere, ecc.)

La Via è caratterizzata da attrezzature disomogenee e ubicate in modo non sistematico.

Proposta d'intervento

Necessita uno studio complessivo che porti all'omogeneità e riconoscibilità del luogo.

e) Opere manutentive, individuate nel sopralluogo congiunto (Ing. Baronchelli, Arch. Piovani, Arch. Barucco) di competenza del Settore Strade

altro elemento di forte disomogeneità è rappresentato dai cestini portarifiuti diversi tra loro e collocati in modo episodico, pertanto in collaborazione con il Gruppo A2A S.p.A. si prevede un primo intervento tendente alla verifica delle postazioni e della tipologia delle attrezzature;	entro la primavera 2010
sempre in collaborazione con Gruppo A2A S.p.A. si intende inoltre provvedere alla pulitura dei pali dell'illuminazione pubblica , rimuovendo tutto quanto è stato impropriamente affisso, e alla verniciatura delle strutture esistenti su tutta la via riprendendo il colore utilizzato nel tratto antistante la Esselunga per restituire decoro alla via;	entro la primavera 2010

RIORDINO DELLA PUBBLICITÀ

La pubblicità della zona, soprattutto quella relativa alle attività presenti (insegne di esercizio) forniscono il segno di una trascuratezza a cui va posto rimedio mediante un'azione di riordino.

Proposta d'intervento

Si propone di attivare un progetto di riordino delle insegne d'esercizio che prevede:

- *Verifica di legittimità delle insegne esistenti*
- *Eliminazione di quelle non autorizzate e loro sostituzione con insegne concordate con gli uffici in conformità alle disposizioni del Piano generale degli impianti pubblicitari.*

L'azione dovrebbe essere graduale ed essere attuata congiuntamente all'esecuzione della riqualificazione degli spazi pubblici che necessariamente dovrà avvenire per lotti.

Per quanto riguarda gli impianti pubblicitari si provvederà alla rilevazione dello stato attuale e ad un progetto di riordino con gli Uffici competenti. Anche l'attuazione del riordino degli impianti pubblicitari sarà attuata congiuntamente alla riqualificazione degli spazi pubblici e quindi per lotti.

Recupero e riqualificazione degli immobili .

Il recupero degli immobili rappresenta un momento fondamentale per la riqualificazione dell'asse di Via Milano.

Precedenti esperienze confermano che il recupero edilizio è uno dei principali volani ed il presupposto per conseguire una riqualificazione sociale.

Il recupero edilizio assume quindi il ruolo di obiettivo.

Modalità operative

L'approccio metodologico prevede:

1. individuazione dell'ambito territoriale interessato dalle azioni del progetto.
2. analisi strutturale, tipologica e socio-abitativa degli immobili.
3. individuazione mediante mappatura degli edifici per livello di degrado.
4. individuazione dei luoghi pubblici e degli spazi aperti ritenuti strategici per la riqualificazione e proposte d'intervento.
5. esposizione delle problematiche emergenti e proposte d'intervento
6. validazione delle analisi e predisposizione degli elaborati per l'approvazione degli strumenti di riqualificazione degli edifici e di eventuali spazi pubblici aperti.

Analisi strutturale, tipologica e socio-abitativa degli immobili.

Rappresenta un lavoro di notevole mole per il numero degli edifici che per la laboriosità dei sopralluoghi da eseguire in condizioni disagiate.

Al fine di facilitare la rilevazione degli immobili, si è predisposta apposita scheda che evidenzia principalmente i seguenti dati:

- Individuazione catastale e cartografica
- Numero civico
- Proprietà catastali
- Tipologia dell'edificio
- Esistenza di vincoli (ambientali, monumentali, cimiteriali, siti inquinati, ecc.)

- Destinazione d'uso e numero di unità immobiliari
- Numero dei piani
- Stima del volume
- Indicazione dell'eventuale amministratore condominiale
- Stato manutentivo generale:
 - delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc)
 - delle facciate
 - della copertura
- Condizioni statiche
- Indicazioni sul tipo di utenza (locale, straniera)
- Rilievo fotografico
- Eventuali ulteriori note utili a completare la descrizione dell'immobile.

Alcuni dati ritenuti maggiormente significativi (stato fisico dell'edificio, situazione abitativa, tipo di utenza, ecc.) sono assunti come parametri di misurazione del degrado mediante apposite carature testate su alcuni casi. In tal modo la definizione di edificio degradato non è in funzione di una semplice percezione bensì di una sommatoria di parametri a cui è stato attribuito un peso.

Tale approccio metodologico ha portato a definire diversi livelli di degrado che richiedono iniziative differenziate che saranno oggetto di specifiche "norme di attuazione" nell'ambito del piano di recupero ai sensi della L.457/78.

Le operazioni di rilevazione si sono concluse con il censimento di oltre 160 immobili .

Individuazione mediante mappatura degli edifici per livello di degrado

Per comprendere gli elementi rilevati, si cita, quale esempio, la **scheda n. 71** utilizzata per le rilevazioni.

In particolare lo "stato manutentivo" descritto nella scheda fornisce il livello di degrado dell'edificio con un punteggio di 210 mentre la pagina successiva relativa alle "rilevazioni socio-abitative" dove i parametri significativi sono la densità abitativa e la percentuale di stranieri fornisce un punteggio di 50. La somma dei due punteggi ammonta a 260 e, superando la soglia dei 250 punti prefissata, attribuisce la caratteristica di "edificio degradato".

L'edificio sarà quindi inserito nel Piano di Recupero con possibilità di intervento da definire con le specifiche norme di attuazione.

L'allegato "**H**" - **Individuazione del livello di degrado degli edifici**" evidenzia gli immobili rilevati ed il loro degrado.

In particolare si riscontrano:

- A- edifici che necessitano obbligatoriamente d'interventi di recupero edilizio per dissesti statici o per situazioni di degrado igienico-sanitario ed impiantistico.
- B- edifici che presentano alcuni aspetti di criticità ma non necessitano di immediati interventi di recupero e che saranno oggetto di monitoraggio nel prossimo futuro.
- C- edifici che non presentano aspetti di criticità ed assolvono adeguatamente le funzioni a cui sono destinati.

I dati sono riassunti nell'**allegato "E"** che mediante tabelle di sintesi, elenca tutti gli immobili rilevati con le rispettive caratteristiche principali e nell'**allegato "F"** che sintetizza le caratteristiche degli immobili di maggior degrado mentre nell'**allegato "G"** sono elencati gli edifici con degrado minore.

Gli edifici con degrado elevato (allegato "F") sono assoggettati a Piano di Recupero e conseguentemente devono essere interessati da interventi di riqualificazione.

Tali interventi hanno l'esigenza di essere progettati e realizzati in modo unitario e vengono distinti in due categorie:

- **Unità minima d'intervento** riferita ad entità che riguardano singoli edifici da assoggettare ad intervento di recupero e riqualificazione subordinato a provvedimento autorizzativo semplice (permesso di costruire o DIA).
- **Unità minima aggregata d'intervento** riferita a più edifici o corpi di fabbrica da assoggettare a progetto di recupero unitario e conseguente intervento programmato nel tempo subordinato a stipula di convenzione urbanistica o atto d'impegno unilaterale che definisca il regime patrimoniale delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico sulla base di "progetto di suolo" e/o planivolumetrico.

Procedura per l'acquisizione degli immobili ai sensi dell'art. 28 lettera b, punto 3 della Legge n.° 457/78 conseguentemente all'inerzia dei privati.

Gli interventi di recupero degli edifici degradati individuati nella planimetria descritta nell'allegato "F", estesi all'intera unità minima d'intervento, devono essere realizzati, entro il termine di 5 anni e sei mesi dall'approvazione del Piano di Recupero mentre quelli contenuti e descritti nell'allegato "M" relativi alle Unità minime aggregate d'intervento i termini e le modalità di attuazione sono contenute nelle rispettive norme di attuazione.

In particolare, per le unità minime come sopra individuate, entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione dell'approvazione del Piano di Recupero i proprietari, i comproprietari e gli amministratori condominiali delle UMI devono confermare rispettivamente per quanto di competenza i seguenti dati:

Per i proprietari e i comproprietari:

- se sono singoli proprietari o comproprietari dell'UMI;
- i dati catastali dell'immobile di proprietà esclusiva;
- i dati catastali della porzione di fabbricato con le relative quote millesimali di parti comuni nella fattispecie di comproprietà;
- se gli immobili sono liberi o locati e nella seconda fattispecie i nomi dei locatari;
- il nominativo del libero professionista da incaricare o incaricato per la redazione del progetto degli interventi previsti per l'UMI;

Per l'UMI costituita in condominio, l'amministratore condominiale è tenuto a trasmettere:

- l'elenco aggiornato dei condomini con le quote in millesimi delle proprietà comuni condominiali;
- copia della deliberazione dell'assemblea condominiale avente all'ordine del giorno gli interventi previsti dal Piano di Recupero;
- Nell'ipotesi di mancata assunzione della deliberazione causa il non raggiungimento del quorum previsto nel verbale di deliberazione devono risultare i nominativi dei condomini contrari, che con il loro voto contrario di fatto determinano l'inazione dell'UMI;
- Dichiarazione sottoscritta dai condomini, che hanno espresso in assemblea voto favorevole, all'assunzione delle spese per la presentazione del progetto in attuazione delle prescrizioni del PR al fine della conservazione della cosa comune;
- il nominativo del libero professionista da incaricare o incaricato per la redazione del progetto degli interventi previsti per l'UMI.

Entro quattordici mesi dalla data di approvazione del Piano di recupero, i proprietari di ciascuna UMI devono presentare al Comune di Brescia il progetto esecutivo con tutti i suoi allegati nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio vigente e in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nonché al Piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo - corredato dell'atto d'obbligo alla conclusione dei lavori o della bozza di convenzione urbanistica laddove previsto per le unità minime aggregate d'intervento.

Il Comune di Brescia, dopo aver verificato la conformità del progetto di intervento alle disposizioni contenute nel Piano di Recupero e nella legislazione in materia, rilascerà il titolo edilizio abilitativo.

Nell'ipotesi di non conformità del progetto l'Amministrazione Comunale fornirà le prescrizioni alle quali i privati devono attenersi per ottenere il suddetto titolo abilitativo, fissando, sin d'ora, in sessanta giorni il termine per la ripresentazione del progetto esecutivo.

Inderogabilmente entro un anno dal rilascio del titolo edilizio abilitativo, così come previsto dal D.P.R 380/2001 i proprietari degli immobili costituenti le unità minime di intervento devono dare inizio alle opere di recupero.

Per le unità minime di intervento, individuate e descritte nel documento contraddistinto come allegato "F" e con l'esclusione delle unità minime aggregate d'intervento per cui valgono le specifiche disposizioni, gli interventi pianificati nel Piano di Recupero devono essere conclusi, entro **5 anni e sei mesi** dall'approvazione del Piano.

Considerazioni economiche conseguenti agli espropri

La procedura espropriativa sopra descritta comporta necessariamente delle valutazioni relative alle risorse necessarie all'acquisizione degli immobili i cui proprietari risultino inerti alle disposizioni del Piano di Recupero.

A tale proposito la tabella contenuta nell'allegato "F" l'elaborato grafico contenuto nell'allegato "H" evidenziano gli edifici degradati assoggettati al recupero e che conseguentemente, in caso di inerzia da parte dei proprietari, richiederanno l'impiego di risorse della struttura burocratica ma anche un impegno finanziario notevole.

Per fornire un quadro del problema si evidenzia che la stima del valore complessivo degli immobili degradati ammonta ad oltre **Euro 16.000.000,00**.

Ipotizzando che una percentuale di proprietari pari all'80% presenti la richiesta di permesso di costruire entro i termini previsti, la rimanente quota del 20% è assoggettata all'esproprio dell'immobile. Parimenti, ipotizzando che il 20% di proprietari non porti a termine i lavori entro i 5 anni e sei mesi previsti per l'attuazione del Piano di Recupero, ne consegue che il 40% di proprietari sia assoggettabile alla procedura di esproprio da parte del Comune.

Ciò equivale, per proporzione, ad un impegno finanziario pari ad **Euro 6.400.000,00** che si deve accantonare per circa la metà entro il 2012 e l'altra metà entro il 2014.

Tali importi dovranno essere previsti nei bilanci per essere disponibili alle scadenze sopraindicate.

Implicazioni socio-abitative

Gli edifici con degrado elevato assoggettati a Piano di Recupero risultano in gran parte abitati.

In particolare al fine di fornire una valutazione quantitativa si evidenzia che la SLP degli edifici disabitati ammonta a circa mq. 6.500 contro una superficie lorda di pavimento totale degli edifici con degrado elevato di circa 131.000 mq.

Pertanto la SLP degli edifici degradati e non abitati risulta assai modesta e precisamente pari al 5%.

D'altra parte si evidenzia che gli edifici con maggior degrado assoggettati a Piano di Recupero risultano, al momento della rilevazione (anno 2009) abitati da oltre **290 famiglie** per un totale di oltre **700 abitanti**.

Considerato che gli interventi di recupero comportano, nella maggior parte dei casi, liberare gli immobili da persone e cose, ne deriva che l'attuazione del Piano è necessariamente subordinata al reperimento di una quota percentuale di alloggi provvisori o alternativi per collocare gli abitanti delle case degradate durante i lavori di recupero.

Si ritiene fondamentale che parallelamente all'approvazione del Piano di Recupero si attivino risorse per il reperimento di abitazioni alternative per un numero minimo di 20 alloggi da utilizzare per liberare gli edifici da recuperare.

Al fine di innescare un procedimento virtuoso si prospetta per i proprietari di interventi che usufruiranno dei 20 alloggi sopra citati, l'obbligo di convenzionare altrettanti alloggi con canone calmierato da mettere a disposizione del Comune. Il Comune, a sua volta, utilizzerà gli alloggi convenzionati per spostare famiglie occupanti altri immobili da recuperare...

I proprietari di immobili che convenzioneranno gli immobili per concretizzare l'operazione sopra citata godranno dell'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione.

Considerazioni urbanistiche e linee d'indirizzo per gli interventi sugli spazi pubblici e per la redazione delle Norme di Attuazione del Piano di Recupero della zona di Via Milano

L'area oggetto di studio si estende da Piazzale Garibaldi fino al Fiume Mella per una lunghezza di oltre 2 chilometri.

Allo stato attuale si percepiscono due tratti molto diversi tra loro.

Il primo tratto che va da Piazzale Garibaldi fino alla rotatoria che interseca Via Lunga e Via Trivellini è caratterizzato da una dignità urbanistico edilizia conseguente agli effetti indotti dal Centro Storico ma soprattutto dalla presenza di significative “emergenze”. Infatti vi sono insediate numerose funzioni pubbliche o di interesse pubblico o collettivo:

- Palazzo della Guardia di Finanza con relativi giardini pubblici,
- Uffici Provinciali all’incrocio con Via Donegani dove vi è anche la sede della Polizia Municipale ed alcuni uffici comunali,
- Cimitero Vantiniano,
- Istituto Razzetti,
- Chiesa dei Frati Cappuccini con relative strutture di servizio.

Tali presenze hanno un effetto urbanistico assai tonificante per cui la percezione di questo tratto di Via è buona anche se migliorabile.

Conseguentemente si prevedono, per tale tronco, interventi per migliorare la qualità degli spazi pubblici aperti come descritto in precedenza per “ambiti” come rappresentati nella tavola grafica evidenziata nell’**allegato “P”-Ambiti tematici**, mentre non sono previsti significativi interventi di recupero di edifici privati tranne quello individuato con la scheda n. 1 al civico 6-8 di Via Milano.

Il secondo tratto oltre ad avere spazi pubblici poco caratterizzanti, questi sono associati ad edifici privati spesso in condizioni manutentive e di utilizzo non qualificanti che ne accentuano il livello di decadimento.

In questo tratto, si dovrà operare non solo per la riqualificazione degli spazi pubblici aperti ma anche per la riqualificazione degli immobili privati utilizzando lo strumento del “Piano di Recupero” previsto dalla L. 457 del 1978.

Per quanto riguarda le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, si osserva che la maggior parte degli edifici fortemente degradati ricade in zone classificate “B” –zone di completamento mentre altri ricadono in zone “A”- nuclei storici.

Nella redazione delle norme di attuazione del “Piano di Recupero” è stata considerata questa peculiarità in modo da salvaguardare i valori storico architettonici pur cercando di incentivare l’intervento di recupero nelle sue svariate articolazioni.

Iter Procedurale

L’ambito territoriale oggetto di studio individuato nel gennaio 2009, con le lievi modifiche al contorno dettate da considerazioni, rilievi e contributi successivi (Tavola grafica denominata inizialmente come “individuazione dell’ambito di studio” ora denominata **allegato “B”**) in considerazione delle risultanze dell’indagine socio-economica ed edilizia, va dichiarato **“Zona di recupero”** ai sensi dell’art. 27 della Legge 457 del 5 agosto 1978.

Nel mese di novembre 2009, con comunicazione del 12.11.2009 è stato avviato il procedimento per la redazione del Piano di recupero, ai sensi della L. 241 del 1990 e s.s.m.i. e dell’art. 11 punto 2 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

Conseguentemente all'avvio del procedimento sopra citato, sono pervenute entro il termine stabilito del 15 dicembre 2009 le seguenti osservazioni che si elencano in ordine di presentazione e con annessa nota dell'ufficio relativa alle determinazioni assunte.

N.°	Data presentazione	Proponente	Località	Sintesi della proposta e <i>considerazioni dell'ufficio</i>
1	23.11.2009	Impresa Costruzioni Edili Ing.Gaidoni	Via Manara, Via Nicolini, Via Bevilacqua	<p>Si propone di includere nel Piano l'isolato compreso nelle Vie Manara, Nicolini, Bevilacqua.</p> <p><i>Gli edifici presenti nella zona sono stati oggetto di recenti interventi di recupero (alcuni sono in fase di ultimazione) mentre alcuni presentano segni di degrado percepibili soprattutto da Via Nicolini.</i></p> <p><i>Si ritiene inoltre debba essere inclusa nel Piano la Via Luciano Manara per una sua complessiva riqualificazione quale asse stradale di collegamento della Via Milano con la zona di Fiumicello.</i></p> <p><i>Si propone pertanto l'accoglimento della proposta.</i></p>
2	27.11.2009	Provincia di Brescia	Fronte di Via Milano in corrispondenza degli uffici della Provincia e della Guardia di Finanza	<p>Si propone di prevedere postazioni del servizio bike-sharing a beneficio delle attività e servizi presenti in zona.</p> <p><i>Si ritiene la proposta accoglibile.</i></p>
3	30.11.2009	Dott. Pianificatore Alberto Sutera	Via Villa Glori e Stazione ferroviaria S. Giovanni	<p>Si propone di includere nel Piano Via Villa Glori e la Stazione ferroviaria di S. Giovanni per attrezzarla e riqualificarla come principale luogo di</p>

				<p>accesso alla zona di Via Milano.</p> <p><i>La proposta è suggestiva ma comporta valutazioni assai più vaste che esulano dal Piano di recupero. Tuttavia si ritiene la proposta parzialmente accoglibile relativamente alla Via Villa Glori</i></p>
4	30.11.2009	Stefini Alberto	Via Milano, Via Nicolini	<p>Si propone di includere nel Piano di Recupero una porzione di area con un capannone produttivo preesistente, stralciandola dal piano attuativo previsto dal PRG vigente come "AT".</p> <p><i>Sentito il Settore Urbanistica, la proposta risulta accoglibile e con apposita variante al vigente PRG si prospetta la demolizione totale dei fabbricati e un'edificabilità residenziale.</i></p> <p><i>Il planivolumetrico assume l'identità dell'UMI identificabile con la lettera "D".</i></p>
5	1 12 2009	Circoscrizione Centro	Viale Italia e Via Martino Franchi	<p>Si propone di inserire nella riqualificazione prevista dal Piano di recupero anche la zona di Viale Italia e Via Martino Franchi.</p> <p><i>Rapportando le condizioni socio-abitative della zona a quelle assai più degradate riscontrate mediamente nell'area oggetto di studio, si perviene ad una valutazione di non opportunità di</i></p>

				<i>inserimento dell'area. Tuttavia da ulteriori verifiche si rileva l'opportunità di inserire nella "zona di recupero" una porzione dell'isolato segnalato, affacciatesi su Via Franchi.</i>
6	7.12.2009	Franchi Gianfranco	Via Milano angolo Via Nullo	Si richiede l'inserimento dell'immobile nel Piano di Recupero. <i>Con la scheda n. 148 l'immobile è stato rilevato come "degradato". Pertanto la richiesta si deve intendere accolta anche se non comporta alcuna modifica alle previsioni del Piano .</i>
7	15.12.2009	Piozzini Katia	Via Milano 109	Si richiede l'inserimento dell'edificio condominiale per la presenza di verande a chiusura delle logge e per le facciate che necessitano di manutenzione. <i>Non si ravvedono elementi per classificare l'edificio come degradato. Si propone di accogliere parzialmente la richiesta includendo l'edificio nella "zona di recupero"</i>
8	15.12.2009	Miraglia Gianluigi	Via Chiusure 2-4	Si richiede l'inserimento nel piano di recupero di un edificio degradato posto oltre il Fiume Mella (Via Chiusure). <i>L'edificio esula dal contesto assoggettato a zona di recupero e pertanto si propone di non accogliere la richiesta.</i>
9	15.12.2009	Damioli Gianluca amministratore	Via Milano 107 e 109	Si propone di inserire i due immobili nel Piano di recupero per condizioni

		di due edifici condominiali		<p>statiche precarie e parti comuni bisognose di manutenzione. Si richiede anche la posa in opera di barriere fonoassorbenti.</p> <p><i>I due palazzi condominiali sono stati costruiti alla fine degli anni '70. Necessitano di manutenzione ordinaria ma non presentano elementi significativi di degrado. Pertanto, pur proponendo di non accogliere la richiesta si inserisce l'area in "zona di recupero".</i></p>
10	4.12.2009	Circoscrizione Ovest	Via Luciano Manara	<p>Si propone di includere nel piano di recupero abitazioni degradate in Via Luciano Manara.</p> <p><i>La Via Manara può assumere un ruolo significativo per la riqualificazione di Via Milano e pertanto anche eventuali edifici degradati vanno recuperati. Si propone di accogliere la richiesta e di inserire come degradati due edifici.</i></p>
11	18.12.2009 (pervenuta oltre il termine)	Ardigò Giovanni	Via Milano 101	<p>Si propone di inserire nel piano di recupero l'immobile ubicato al civico 101 di Via Milano.</p> <p><i>La richiesta si deve intendere accolta, seppur pervenuta oltre i termini, in quanto l'immobile è già stato classificato degradato dall'ufficio.</i></p>

Dopo l'aggiornamento degli elaborati conseguentemente alle osservazioni sopra descritte, si inizia l'iter procedurale di adozione e successiva approvazione del Piano di Recupero di Via Milano sottoponendo il progetto all'esame della Giunta comunale a

cui segue la trasmissione del progetto alle competenti Circoscrizioni. Successivamente il Piano viene esaminato e discusso dalla Commissione consiliare Urbanistica e LL. PP. (congiuntamente) per consentire l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

La procedura prosegue con la pubblicazione e la raccolta delle eventuali osservazioni per ritornare all'esame del Consiglio Comunale per la sua approvazione.

Contemporaneamente all'iter sopra descritto e nei mesi successivi, si procederà a redigere relazioni di fattibilità o progetti preliminari relativamente agli spazi pubblici di cui si sono rilevate criticità.(Ambiti tematici).

Gli edifici di degrado minore saranno oggetto di successivo monitoraggio per valutare l'evolvere del loro stato manutentivo ed abitativo e conseguentemente l'eventuale inserimento in successive varianti al piano di recupero.

Considerazioni relative alla particolare situazione congiunturale

Allo stato attuale non sussistono le condizioni di mercato che hanno caratterizzato l'edilizia dal 2000 fino al 2007 quando i valori immobiliari aumentavano vistosamente ed hanno consentito agli operatori interventi di recupero che hanno trovato un facile riscontro da parte degli acquirenti finali agevolati da una facilità di accesso al credito.

Infatti, oggi, si assiste ad una generale paralisi del mercato immobiliare dovuta ad una molteplicità di fattori tra cui, i principali:

- Restrizione del credito finanziario,
- Immissione sul mercato di numerosi immobili senza una programmazione legata alla domanda/offerta con una evidente sproporzione tra immobili ultimati e richiesta di alloggi abitativi o spazi per attività produttive e terziarie,
- Atteggiamento pessimistico della situazione economica in generale che ha contribuito a rallentare drasticamente i nuovi interventi edilizi in corso ed a procrastinare nel tempo quelli già previsti e dotati delle relative autorizzazioni per costruire.

Il particolare scenario sinteticamente rappresentato condiziona necessariamente i termini e le modalità di attuazione del Piano di Recupero per cui le scadenze che si prospettano di seguito, andranno monitorate al fine di verificarne la coerenza con gli obiettivi e con i condizionamenti del mercato immobiliare.

Per gli edifici maggiormente degradati individuati nell'allegato grafico "H" e nella tabella dell'allegato "F" i progetti di recupero dovranno essere presentati entro 14 mesi dall'approvazione del Piano ed i lavori dovranno iniziare entro due anni e sei mesi e terminare entro i successivi tre anni.

Per le cinque Unità Minime Aggregate d'Intervento relative a più immobili ed individuate con le lettere "A" , "B" , "C" , "D", "E" ed "F" i termini e le modalità operative sono definite negli appositi provvedimenti e norme di attuazione.

Stima dei costi relativi alla riqualificazione degli spazi pubblici.

L'allegato "I" (Ambiti tematici) individua gli ambiti relativi a spazi pubblici o di uso pubblico che presentano aspetti problematici o, d'altro canto, potenzialità urbane da far emergere.

Per tali ambiti sono state individuate le caratteristiche e proposte specifiche azioni tese alla riqualificazione urbana della zona di Via Milano e saranno oggetto di appositi progetti da realizzare nell'arco di validità del Piano di Recupero.

Al fine di facilitare la programmazione tecnico-finanziaria delle impegnative opere previste, si elencano di seguito gli ambiti secondo la numerazione che trova riscontro nell'allegato "I" con la stima del costo degli interventi.

Ambito tematico N°	Descrizione sintetica del luogo	Importo delle opere da eseguire EURO	Opere già eseguite
1	Fronte Guardia di Finanza	1.400.000	
	Giardini da riqualificare	300.000	
2	Via Milano incrocio con Via Donegani	700.000	
3	Nuova piazza in sostituzione del distributore all'angolo con Via Luzzago	600.000	
4	Nuova autorimessa interrata sotto il sedime di Via Mazzucchelli	5.000.000	
5	Fronte Cimitero Vantiniano e piazza dei Frati Cappuccini	3.000.000	
6	Collegamento pedonale del parcheggio di Via Trivellini con la Via Milano	50.000	
7	Fronte Esselunga (intervento già attuato)		Opere già eseguite a carico di lottizzanti
8	Adeguamento Via Industriale lato cimitero	300.000	
9	Adeguamento delle Vie Luzzago e Pascoli	300.00	
10	Spazi pubblici attrezzati conseguenti alla AT 107- (l'onere sarà a carico dei proprietari)	0 Le opere saranno a carico dei lottizzanti	
11	Fronte strada "Caffaro"- impianto pubblicitario	0 costo a carico di azienda pubblicitaria	
12	Strettoia in prossimità di Via Manara -lato nord di Via Milano		Opere già eseguite con

	(opere eseguite nell'ambito della manutenzione stradale)		oneri a carico del Settore manutenzione Strade
13	Parco pubblico già convenzionato nell'ambito di piano di lottizzazione approvato	0 Oneri a carico dei lottizzanti	
14	Spazi pubblici per verde e parcheggi come da progetto di suolo AT 87	0 Oneri a carico dei proprietari nell'ambito della convenzione urbanistica a supporto del piano attuativo	
15	Ex distributore Via Milano 140/C Acquisizione, demolizione e creazione piazzetta	350.000	
16	Piano attuativo "Le case del sole"	0 Opere per spazi pubblici a carico dei lottizzanti come da convenzione urbanistica	
17	Interventi alla viabilità innesto con tangenziale ovest –opere già eseguite		Opere già eseguite con oneri relativi al 2009
18	Adeguamento viabilistico zona Via Trivellini	100.000	
19	Nuova piazza in corrispondenza dell'incrocio con Via Villa Glori e Via Manara	700.000	

IMPORTO TOTALE EURO 12.800.000

L'impegno finanziario dovrà necessariamente essere ripartito su più annualità.

Stima dei costi a carico dei privati per il recupero degli immobili con degrado elevato

Gli immobili individuati con degrado elevato ed assoggettati al Piano di Recupero definiscono una superficie lorda di pavimento stimata in circa 32.000 metri quadrati.

Ipotizzando un costo medio per metro quadrato di superficie lorda di pavimento pari ad Euro 1.000 per gli interventi di recupero si ottiene un importo pari ad **EURO 32.000.000.**

Ipotesi di azioni incentivanti il recupero degli edifici privati in relazione alla particolare situazione congiunturale

Il Piano di Recupero ha validità di 10 anni, ma per la sua migliore ed efficace attuazione è indispensabile prevedere agevolazioni di varia natura anche in considerazione del particolare momento economico generale che sta condizionando negativamente il mercato immobiliare.

Le misure incentivanti riguarderanno:

- Interventi di recupero totale dell'immobile degradato mediante l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione afferente il provvedimento edilizio autorizzativo nel caso di convenzionamento che preveda prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ;
- Riduzione dell'aliquota per il pagamento dell'ICI per il periodo relativo ai lavori di recupero dell'immobile.
- Appositi contributi per interventi relativi alle parti comuni (androni, vani scala, coperture, pitturazione delle facciate, eliminazione di antenne e apparecchi tecnologici esistenti sulle facciate e loro trasformazione in impianti centralizzati da collocare sui tetti, eliminazione di tende ed insegne d'esercizio o pubblicitarie e loro sostituzione con altre di dimensioni e colori consoni al contesto, ecc.)
- Contributi per il mantenimento e lo sviluppo delle attività artigianali e terziarie.

Le suddette agevolazioni e contribuzioni sono subordinate alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegna a mantenere in atto la destinazione d'uso ed il taglio delle unità abitative da concordare con il Comune per il periodo di validità del Piano di Recupero.

Lo schema dell'atto d'obbligo (**allegato "O"**) fa parte integrante del Piano di Recupero.

La concessione di misure incentivanti è inoltre subordinata alla regolarizzazione da parte del richiedente di eventuali posizioni debitorie nei confronti del Comune di Brescia.

In particolare i benefici sopra citati non saranno riconosciuti ai proprietari degli immobili nei confronti dei quali, successivamente alla data dell'1.1.2000 e fino alla data di presentazione dell'istanza tesa all'applicazione della L.R. 13/09, siano state emanate ordinanze ordinarie e/o contingibili ed urgenti non ottemperate nei modi e tempi previsti per degrado igienico sanitario e/o strutturale dell'edificio ovvero di una o più unità immobiliari dello stesso. Parimenti saranno esclusi dal beneficio tutti i soggetti proprietari degli immobili che, sia pure non degradati strutturalmente, presentino situazioni di sovraffollamento, degrado sociale, irregolarità documentate da esposti e riscontri da parte delle autorità preposte all'ordine pubblico.

Il riconoscimento delle agevolazioni di cui sopra è subordinato al rispetto sia delle prescrizioni sia dei termini prefissati nel Piano di Recupero.

In caso di non ottemperanza di quanto previsto nel presente Piano da parte del soggetto recuperante decadranno totalmente ogni tipo di agevolazione assentita.

Responsabile del procedimento

Arch. Antonio Piovani

Progettisti:

Arch. Gianluigi Barucco

Geom. Ido Camerlengo

Geom. Talenti Alberto

Geom. Maffei Cristian