COMUNE DI BRESCIA

Brescia, 14 aprile 2016

Allo Sportello unico dell'edilizia

Oggetto: **Circolare interpretativa relativa alle casistiche per le condizioni di dismissioni delle unita' immobiliari ai fini dell'applicazione delle riduzioni di cui al Punto A dell'art 2) della relazione istruttoria allegata alla Delibera di C.C. n 205 del 22.12.2015: Adeguamento del contributo di costruzione previsto dall'art 43 della LR 12/05**

COMUNE DI BRESCIA
Comune di Brescia - PG
Protocollo N.0059054/2016 del 15/04/2016

Con riferimento alle riduzioni applicabili in sede di calcolo dei contributi di costruzione previsti al Punto A dell'art 2 di cui alla delibera in oggetto e al fine di garantire criteri univoci di applicazione delle suddette riduzioni, si rileva innanzitutto che la condizione di edificio dismesso o in via di dismissione non coincide necessariamente con una situazione di inagibilità dell'immobile stesso, ma, più generalmente ad uno stato, anche temporaneo di non utilizzo, al cui superamento sono finalizzate le opere oggetto di Permesso di Costruire e/o DIA-SCIA.
Tale stato di non utilizzo dovrà essere comprovato dall'esibizione di idonea documentazione che risulterà allegata all'istanza di PdC/DIA-SCIA; a titolo esemplificativo (ma non necessariamente esaustivo) tale documentazione può consistere in :

A) Per gli interventi relativi ad attività commerciali o ad altre attività diverse dalla residenza soggette a forme di autorizzazione o denuncia, gli interessati potranno documentare lo stato di dismissione allegando alla richiesta idonea documentazione (anche sotto forma di atto di notorietà o sostitutivo di certificazione nei casi previsti dalla legge) attestante, anche alternativamente, una delle seguenti condizioni :

- la mancanza di attivazione o dismissione di utenze;
- l'assenza di consumi (relativamente alle utenze elettriche, gas, teleriscaldamento, ecc) per un congruo lasso di tempo, pur permanendo validi i contratti di utenza;
- la mancanza o disdetta di un contratto di locazione;
- estremi della SCIA commerciale di chiusura dell'attività commerciale;
- comunicazione alla Camera di Commercio attinente la cessazione dello svolgimento dell'attività nei locali interessati;

B) Per gli interventi riguardanti attività residenziali gli interessati potranno documentare lo stato di dismissione allegando alla richiesta idonea documentazione (anche sotto forma di atto di notorietà o sostitutivo di certificazione nei casi previsti dalla legge) attestante, anche alternativamente, una delle seguenti condizioni :

- la mancanza di residenza anagrafica di alcun soggetto;
- la mancanza di attivazione o dismissione di utenze;
- l'assenza di consumi (relativamente alle utenze elettriche, gas, teleriscaldamento, ecc) per un congruo lasso di tempo, pur permanendo validi i contratti di utenza;
- la mancanza o disdetta di un contratto di locazione;

Area Pianificazione Urbana e Mobilità - Settore Urbanistica
Via Marconi 12 – 25128 Brescia
Tel. +39 030.2978600– Fax +39 030.2978595
dmastrilli@comune.brescia.it– www.comune.brescia.it- servizi - pianificazione

Come già specificato la documentazione sopra riportata non è da considerarsi esaustiva: in tal senso resta ferma la possibilità da parte del Responsabile dl Settore Sportello dell'Edilizia di considerare altre fattispecie attestanti lo stato di dismissione come sopra inteso. A tale proposito si ritiene utile la presentazione di idonea documentazione fotografica relativa ai locali oggetto di intervento e dalla quale si possa desumere in modo inequivocabile il non utilizzo degli stessi

Si rileva infine, in considerazione dell'obiettivo di densificazione edilizia perseguito dalla L. 164/2014 ed Decreto Sblocca Italia e recepito dalla delibera in oggetto, che (a titolo esemplificativo) l'intervento di frazionamento di un'unità immobiliare in più unità immobiliari presuppone di per sé la dismissione dell'esistente unità garantendo la sussistenza del requisito in questione.

Per l'attuazione dei contenuti della Delibera è necessario, inoltre, precisare quanto segue:

- in merito al consumo di suolo:
  - le definizioni di "*Intervento con consumo di suolo*" e "*Nuova costruzione*", si riferiscono alla stessa tipologia d'intervento (nuova costruzione o ampliamento, come definita dall'art. 27 comma 1 lettera e della L.R. 12/2005);
  - gli interventi di ristrutturazione non comportano consumo di suolo;
  - il suolo agricolo nello stato di fatto corrisponde a quello determinato ai fini della maggiorazione prevista dall'art. 43, comma 2 bis, della L.R. 12/2005;
- nel caso d'intervento di nuova costruzione (art. 27 comma 1 lettera e della L.R. 12/2005) con consumo di suolo (punto 6 e 7 della Delibera) con contestuale altro intervento sull'edificio esistente, i singoli interventi (es. ampliamento e ristrutturazione) verranno considerati separatamente con applicazione delle specifiche tariffe e modalità di calcolo;
- l'aggiornamento delle tabelle oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, riportato al punto 5 della relazione tecnica amministrativa, è da applicarsi a tutte le tipologie di intervento;
- per semplificare le tabelle, sono state raggruppate le casistiche relative agli adeguamenti indicati al punto 7) della delibera ed all'art. 43.2bis della L.R. 12/2005, omogeneizzando le date di efficacia e validità temporale ("*dopo il 22/12/2015*" e "*fino all'adeguamento PGT all'art. 5 LT 31/2014*");
- la "*ristrutturazione pesante*" definisce sinteticamente l'intervento di ristrutturazione, consistente nella demolizione totale o parziale e ricostruzione nel rispetto del volume e della slp preesistente;
- la "*ristrutturazione conservativa*" definisce sinteticamente l'intervento di ristrutturazione di tipo conservativo, non comportante demolizione totale o parziale e ricostruzione nel rispetto della slp preesistente;
- in presenza di parziale cambio d'uso le agevolazioni spettanti dovranno essere determinate considerando l'unità immobiliare di progetto come soglia minima dell'intervento.

Area Pianificazione Urbana e Mobilità - Settore Urbanistica
Via Marconi 12 – 25128 Brescia
Tel. +39 030.2978600– Fax +39 030.2978595
dmastrilli@comune.brescia.it– www.comune.brescia.it- servizi - pianificazione

COMUNE DI BRESCIA

Alla presente circolare interpretativa si allegano le schede riepilogative delle riduzioni ed incrementi derivanti dall'applicazione della delibera, della relazione tecnica amministrativa e della tabella 1.

Le fattispecie non rientranti nelle schede riepilogative vanno ricondotte alla scheda con le tariffe base.

Il Responsabile dell'Area Pianificazione Urbana e Mobilità
Arch. Gianpiero Ribolla

Area Pianificazione Urbana e Mobilità - Settore Urbanistica
Via Marconi 12 – 25128 Brescia
Tel. +39 030.2978600– Fax +39 030.2978595
dmastrilli@comune.brescia.it– www.comune.brescia.it- servizi - pianificazione