

**COMUNE DI BRESCIA****CONSIGLIO COMUNALE**

Delib. n. 68

Data 07/11/2022

**OGGETTO:** VALUTAZIONE IN MERITO ALLA RICHIESTA DI VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART.40-BIS DELLA L.R.N.12/2005 E ATTESTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO AL RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA SAN POLO N.31, RICHIESTO DALLA SOCIETÀ ALBA LEASING S.P.A..

Adunanza del 07/11/2022

Seduta pubblica di Prima convocazione.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

DELBONO EMILIO	--	GIORI CAPPELLUTI DAVIDE	Si
ALBINI DONATELLA	Si	GORRUSO GIUSEPPE	Si
BENZONI FABRIZIO	--	GUINDANI DIONIGI	--
BIASUTTI MIRCO	Si	MAGGI MICHELE	Si
BORDONALI SIMONA	--	MARGAROLI MATTIA	--
BRAGHINI ANNA	--	NATALI GIANPAOLO	--
CALOVINI GIANGIACOMO	--	OMODEI ROBERTO	Si
CAMMARATA ROBERTO	Si	PAPARAZZO ANGELAMARIA	Si
CURCIO ANDREA	Si	PARENZA LAURA	Si
FANTONI MICHELA	--	PATITUCCI FRANCESCO	Si
FERRARI LUCIA	Si	POZZI MARCO	Si
FONTANA PAOLO	--	ROVETTA MONICA	Si
FORESTI GIOVANNA	Si	SCAGLIA DILETTA	Si
GAGLIA TOMMASO	Si	TACCONI MASSIMO	Si
GALPERTI GUIDO	Si	UNGARI GIUSEPPE	Si
GASTALDI MELANIA	Si	VILARDI PAOLA	--
GHIDINI GUIDO	Si		

Sono presenti anche gli Assessori:

CASTELLETTI LAURA	Si	MANZONI FEDERICO	Si
CANTONI ALESSANDRO	Si	MORELLI ROBERTA	Si
CAPRA FABIO	Si	MUCHETTI VALTER	Si
COMINELLI MIRIAM	--	TIBONI MICHELA	Si
FENAROLI MARCO	Si		

Presiede il Consigliere Roberto Cammarata

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

Delib. n. 68 - 07/11/2022

OGGETTO: VALUTAZIONE IN MERITO ALLA RICHIESTA DI VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART.40-BIS DELLA L.R.N.12/2005 E ATTESTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO AL RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA SAN POLO N.31, RICHIESTO DALLA SOCIETÀ ALBA LEASING S.P.A..

La Giunta comunale propone al Consiglio l'adozione della sotto riportata deliberazione.

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che in data 8.7.2022 la società Alba Leasing S.p.a. ha presentato con P.G. n.215425/2022 la richiesta di verifica di perizia asseverata giurata ai sensi e per gli effetti dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005 e contestuale richiesta di attestazione della sussistenza dell'interesse pubblico al recupero del complesso sito in via San Polo n. 31, disciplinato dalla scheda dei Progetti Speciali del Piano delle Regole denominata "PRe2 Ex Baribbi" soggetta a Piano attuativo;
- che il complesso immobiliare risulta essere in significativo stato di degrado urbanistico ed edilizio, da lungo tempo abbandonato e non più idoneo alla produzione;
- che i beni in oggetto sono indicati in perizia e catastalmente identificati come segue:
  - catasto fabbricati:  
Foglio 182, mappale 14, sub. 1 categoria D/8;  
Foglio 182, mappale 14, sub. 2 categoria D/1;
  - catasto terreni:  
Foglio 182, mappale 14, ente urbano, mq. 40.772;
- che in data 11.8.2022 è stata inoltrata dal RUP richiesta di integrazione volta ad accertare documentalmente le dichiarazioni di cui alla perizia;
- che in data 2.9.2022 è stata prodotta dal committente la documentazione integrativa atta a dimostrare la reale consistenza delle criticità dichiarate in materia di salute e inquinamento, nonché di degrado ambientale, urbanistico edilizio e sociale;

Considerato che l'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. prevede, tra l'altro:

- "I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano, entro il 31 dicembre 2021, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale. Ove ricorrono i presupposti di cui al precedente periodo, in tale deliberazione i comuni includono gli immobili già individuati come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui al primo periodo, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell'immobile, documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo, mediante prova documentale o anche fotografica. Il responsabile del procedimento del comune interessato verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo per il recupero dell'immobile ai sensi del presente articolo e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al precedente periodo, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo... La deliberazione di cui al primo periodo può essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati..."; (comma 1)
- "...I comuni, nell'ambito della deliberazione di cui al primo periodo del comma 1, oppure con apposita deliberazione consiliare da assumere entro la stessa scadenza della deliberazione di cui al comma 1, possono prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di cui al precedente periodo, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta. La deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del successivo perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40."; (comma 4)
- "Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le

*norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.”;*  
(comma 10)

Considerato che il 22.9.2021 con deliberazione n. 359 la Giunta comunale ha, tra l'altro, approvato i criteri da adottare per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005;

Considerato altresì che il 4.7.2022 con deliberazione n. 37 il Consiglio Comunale ha, tra l'altro, individuato gli ambiti esclusi dal procedimento di cui all'articolo 40-bis della L.R. 11/03/2005 n. 12 e dato che gli immobili in oggetto non ricadono nelle aree oggetto di esclusione;

Vista l'attestazione del responsabile del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, Attività Produttive e Attività Commerciali del 6.9.2022 di esito positivo della verifica sulla perizia asseverata giurata nonché di avvio del procedimento e ritenuto di fare proprie le valutazioni in quest'ultima espresse;

Preso atto in particolare:

- che le coperture e le pareti degli immobili oggetto di perizia con superficie complessiva di mq 8.500 di lastre ondulate contenenti amianto totalmente esposto alle intemperie, ancorché in matrice compatta e in uno stato di danneggiamento risultante al 25.6.2019 inferiore al 10%, costituiscono una criticità;
- che la presenza nei terreni di superi delle CSC di idrocarburi pesanti, come descritta in perizia, costituisce un ulteriore motivo di criticità certificata, tale da non poter essere rimossa con interventi manutentivi;
- che la presenza di ingenti quantità di guano e la nidificazione indiscriminata di volatili all'interno dei fabbricati in oggetto costituisce un ulteriore motivo di criticità di natura igienico-sanitaria per la tutela della salute pubblica;
- che la proprietà ha rilevato e documentato fotograficamente le conseguenze delle avvenute occupazioni temporanee abusive degli immobili, con atti di vandalismo;
- che la situazione di degrado immobiliare si protrae da circa 14 anni, con il conseguente acclarato stato di degrado degli immobili che costituisce una criticità per la tutela dei valori del paesaggio urbano;
- che tali situazioni di criticità riguardano una parte dimensionalmente significativa del tessuto urbano, in un comparto della superficie fondiaria di circa mq. 41.000 e l'intervento su di esse potrà comportare una riduzione delle condizioni di degrado individuate nell'intero contesto urbano di riferimento;

Considerato che l'istanza è trasmessa al Consiglio Comunale per la verifica ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 della sussistenza dei presupposti per l'inclusione negli

strumenti urbanistici degli immobili in oggetto tra quelli degradati e abbandonati, per l'attestazione della sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli stessi e per l'individuazione del termine di presentazione della richiesta di piano attuativo;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi in data 15.9.2022 dal responsabile del settore Sportello Unico dell'Edilizia, Attività Produttive e Attività Commerciali e dal responsabile del settore Pianificazione Urbanistica e dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs n. 267/2000;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data 4.10.2022 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di individuare gli immobili catastalmente identificati come segue:
  - **catasto fabbricati:**  
Foglio 182, mappale 14, sub. 1 categoria D/8;  
Foglio 182, mappale 14, sub. 2 categoria D/1;
  - **catasto terreni:**  
Foglio 182, mappale 14, ente urbano, mq. 40.772;  
tra quelli che causano criticità ai sensi dell'art. 40-bis della L.R.n.12/2005 e ss.mm.ii.;
- b) di attestare, per le motivazioni di cui in premessa, la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili in oggetto;
- c) di stabilire in 36 mesi dall'efficacia della presente deliberazione il termine per la presentazione della richiesta di piano attuativo;
- d) 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.

La discussione è riportata nella seconda parte del verbale al n. 68.

Apertasi la discussione, dopo una presentazione del provvedimento da parte dell'assessore Tiboni, si hanno gli interventi dei consiglieri Tacconi, Pozzi, Ghidini e la replica finale dell'assessore Tiboni.

Si dà atto che per parte della discussione presiede il consigliere anziano Ungari.

Si ha, quindi, la dichiarazione di voto del consigliere Galperti.

Indi il Presidente del Consiglio mette in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di cui sopra, che viene approvata con 17 voti favorevoli. Si dà atto:

- che, pur presenti in aula, non hanno preso parte alla votazione i consiglieri Gastaldi, Giori Cappelluti, Maggi, Tacconi;
- che non ha preso parte alla votazione, perché temporaneamente assente dall'aula, il consigliere Omodei.

Pertanto il Presidente proclama il risultato della votazione ed il Consiglio comunale

#### d e l i b e r a

a) di individuare gli immobili catastalmente identificati come segue:

- catasto fabbricati:  
Foglio 182, mappale 14, sub. 1 categoria D/8;  
Foglio 182, mappale 14, sub. 2 categoria D/1;
- catasto terreni:  
Foglio 182, mappale 14, ente urbano, mq. 40.772;

tra quelli che causano criticità ai sensi dell'art.40-bis della L.R.n.12/2005 e ss.mm.ii.;

b) di attestare, per le motivazioni di cui in premessa, la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili in oggetto;

c) di stabilire in 36 mesi dall'efficacia della presente deliberazione il termine per la presentazione della richiesta di piano attuativo.

Il Presidente del Consiglio mette poi in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di

dichiarare il provvedimento di cui sopra 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.

Il Consiglio approva con 18 voti favorevoli. Si dà atto che, pur presenti in aula, non hanno preso parte alla votazione i consiglieri Gastaldi, Giori Cappelluti, Maggi, Tacconi.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.