



COMUNE DI BRESCIA

CONSIGLIO COMUNALE

Delib. n. 69

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 DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE, PER IL RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA MILANO N.83, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ IDEA S.R.L..

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	Si
BIASUTTI MIRCO	Si	MAGGI MICHELE	Si
BORDONALI SIMONA	Si	MARGAROLI MATTIA	Si
BRAGHINI ANNA	--	NATALI GIANPAOLO	Si
CALOVINI GIANGIACOMO	Si	OMODEI ROBERTO	Si
CAMMARATA ROBERTO	Si	PAPARAZZO ANGELAMARIA	--
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	Si
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. 69 - 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 DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE, PER IL RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA MILANO N.83, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ IDEA S.R.L..

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

Il Consiglio Comunale

Premesso che:

- in data 15.9.2022 la società IDEA s.r.l. ha presentato con P.G. n.286302/2022 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 immobiliare "Ex Ideal Standard";
- la già menzionata richiesta riguarda il recupero del complesso immobiliare sito in via Milano n. 83 in significativo stato di degrado urbanistico ed edilizio, da lungo tempo abbandonato e non più idoneo alla produzione;
- i beni in oggetto sono indicati in perizia e catastalmente identificati come segue:
 - Mapp. 175, sub. 2 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia
 - Mapp. 179, sub. 1 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia
 - Mapp. 190, sub. 1 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia
 - Mapp. 207 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
- con deliberazione n. 359 del 22.9.2021, 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;
- con deliberazione di C.C. n. 37 del 4.7.2022 sono stati, tra l'altro, individuati gli ambiti esclusi dal procedimento di cui all'articolo 40-bis della L.R. 11/03/2005 n. 12 e gli immobili in oggetto non ricadono nelle aree oggetto di esclusione;
- in data 5.4.2022 con P.G. n.106245/2022 è stata emessa segnalazione propedeutica all'avvio del procedimento per l'emissione di una ordinanza contingibile e urgente ex art. 54 D.Lgs. 267/2000 a seguito di intervento per pubblica sicurezza e prevenzione igienico sanitaria dell'area ex Ideal Standard, finalizzata alla demolizione della palazzina uffici;

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 ricorrano 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)

Vista l'attestazione del Responsabile del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, Attività Produttive e Attività Commerciali del 15.9.2022 prot. N. 286730 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:

- l'intera area risulta essere oggetto di reiterate e costanti occupazioni abusive con atti vandalici anche da soggetti dediti al crimine e allo spaccio di droghe, come testimoniato anche dalle numerose ordinanze emesse e operazioni di polizia effettuate a partire dall'anno 2012, tali da rendere evidente la situazione, non risolvibile con interventi di normale manutenzione, di conclamato degrado urbanistico-edilizio e sociale;
- la proprietà ha inoltre rilevato e documentato l'avvenuto grave danneggiamento in seguito a un pregresso incendio del solaio posto tra il piano terra e il piano primo della ex Palazzina uffici, tale da poter ingenerare rischi anche per i numerosi occupanti abusivi che ripetutamente occupano i locali;
- le conseguenze delle avvenute occupazioni temporanee abusive degli immobili, con atti di vandalismo si protraggono da oltre un decennio espandendo i loro effetti negativi anche al contesto urbano circostante;
- la situazione di degrado immobiliare si protrae da oltre dieci anni, con il conseguente acclarato stato di degrado degli immobili che costituisce una criticità per la tutela dei valori del paesaggio urbano;
- tali situazioni di criticità riguardano una parte dimensionalmente significativa del tessuto urbano, in un comparto della superficie fondiaria di circa mq. 50.000 e l'intervento su di esse potrà comportare in modo inequivocabile una riduzione delle condizioni di degrado individuate nell'intero contesto urbano di riferimento;

Dato atto, inoltre, che il proponente con prot. 286302/2022 del 15.9.2022 si è impegnato, a seguito dell'adozione della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 40 bis e dei benefici premiali che essa apporta ai proponenti, a presentare entro il 31.12.2022 SCIA demolitoria, potendo convenzionalmente stabilire che la prima e incombente obbligazione a carico del lottizzante dovrà essere la integrale demolizione di tutti gli ampi manufatti ivi esistenti;

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 16.9.2022 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:
Mapp. 175, sub. 2 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
Mapp. 179, sub. 1 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
Mapp. 190, sub. 1 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
Mapp. 207 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
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 24 mesi, a decorrere 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 conseguenti.

La discussione è riportata nella seconda parte del verbale al n.69.

Apertasi la discussione, dopo una presentazione del provvedimento da parte dell'assessore Tiboni, si hanno gli interventi dei consiglieri Vilardi, Margaroli, Pozzi.

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 il seguente esito:

Presenti alla votazione	n.27
Voti favorevoli	n.18
Astenuti	n. 9 (Bordonali, Calovini, Gastaldi, Giori Cappelluti, Maggi, Margaroli, Natali, Tacconi, Vilardi)

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:
Mapp. 175, sub. 2 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
Mapp. 179, sub. 1 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
Mapp. 190, sub. 1 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
Mapp. 207 del Fg. N. 110 del NCT del Comune di Brescia;
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 24 mesi, a decorrere 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 e 6 astenuti (Bordonali, Calovini, Gastaldi, Giori Cappelluti, Maggi, Tacconi). Si dà atto che, pur presenti in aula, non hanno preso parte alla votazione i consiglieri Margaroli, Natali, Vilardi.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.