



**COMUNE DI BRESCIA**

**CONSIGLIO COMUNALE**

Delib. n. 83

Data 28/11/2022

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 STRETTA N. 28, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ NEW AGE PROPERTIES S.R.L..

Adunanza del 28/11/2022

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	Si	GUINDANI DIONIGI	Si
BIASUTTI MIRCO	Si	MAGGI MICHELE	--
BORDONALI SIMONA	--	MARGAROLI MATTIA	Si
BRAGHINI ANNA	Si	NARDO BEATRICE	Si
CALOVINI GIANGIACOMO	--	NATALI GIANPAOLO	--
CAMMARATA ROBERTO	Si	OMODEI ROBERTO	Si
CURCIO ANDREA	--	PAPARAZZO ANGELAMARIA	Si
FANTONI MICHELA	Si	PARENZA LAURA	Si
FERRARI LUCIA	Si	PATITUCCI FRANCESCO	Si
FONTANA PAOLO	--	POZZI MARCO	Si
FORESTI GIOVANNA	Si	ROVETTA MONICA	Si
GAGLIA TOMMASO	Si	TACCONI MASSIMO	--
GALPERTI GUIDO	--	UNGARI GIUSEPPE	Si
GASTALDI MELANIA	--	VILARDI PAOLA	Si
GHIDINI GUIDO	Si		

Sono presenti anche gli Assessori:

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

Presiede il Consigliere Roberto Cammarata

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

Delib. n. 83 - 28/11/2022

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 STRETTA N. 28, PRESENTATA DALLA SOCIETÀ NEW AGE PROPERTIES S.R.L..

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

#### Il Consiglio Comunale

##### Premesso:

- che in data 8.11.2022 la società NEW AGE PROPERTIES s.r.l. ha presentato con P.G. n. 346038/2022 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 Stefanina";
- che la già menzionata richiesta riguarda il recupero del complesso immobiliare sito in via Stretta n. 28 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:
  - Foglio 44 Mappale 32 sub. 502, cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
  - Foglio 44 Mappale 32 sub. 503, cat. F/1 (Area Urbana);
  - Foglio 44 Mappale 32 sub. 504, cat. A/10 (Uffici e studi privati);
  - Foglio 44 Mappale 33 sub. 6, cat. A/10 (Uffici e studi provati);
- che 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;
- che 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;

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

- al comma 1 che *"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...";*
- al comma 4 che *"...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.";*

- al comma 10 che *"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."*;

Vista l'attestazione del Responsabile del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, Attività Produttive e Attività Commerciali del 9.11.2022 prot. N. 347663/2022 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 gli immobili presentano problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza in conseguenza di rischi di cadute di parti edilizie tali da costituire motivo di pericolo per gli spazi pubblici adiacenti con particolare riferimento alle pareti prospettanti via delle Grazzine e via Stretta; in particolare i distacchi pregressi hanno riguardato parti di intonaci, rivestimenti di facciata in blocchi pesanti di cemento splittato, lattonerie e materiali vetrosi;
- che il degrado ambientale, urbanistico edilizio e sociale in atto è comprovato dai verbali della Polizia locale, dei Vigili del fuoco, e dalla nota dell'amministratore del condominio adiacente, come allegati alla perizia, che nel complesso attestano pregresse ripetute occupazioni abusive e pregressi incendi di origine probabilmente dolosa all'interno degli immobili, con il conseguente rischio della trasmissione del fuoco a un immobile residenziale adiacente;
- 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 nove 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. 2.000, in modo che 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 del complesso immobiliare 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 10.11.2022 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 24.11.2022 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

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

- a) di individuare gli immobili catastalmente identificati come segue e facenti parte del complesso immobiliare "ex Stefanina" ubicato in via Stretta, 28:
  - Foglio 44 Mappale 32 sub. 502, cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
  - Foglio 44 Mappale 32 sub. 503, cat. F/1 (Area Urbana);
  - Foglio 44 Mappale 32 sub. 504, cat. A/10 (Uffici e studi privati);
  - Foglio 44 Mappale 33 sub. 6, cat. A/10 (Uffici e studi privati);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, a decorrere dall'efficacia della presente deliberazione, il termine per la presentazione della richiesta di piano attuativo o per la richiesta del permesso di costruire;
- 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.

Dato atto che nessun consigliere chiede la parola il Presidente del Consiglio comunale 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.23
Voti favorevoli	n.18
Astenuti	n. 5 (Fantoni, Ghidini, Giori Cappelluti, Margaroli, 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 e facenti parte del complesso immobiliare "ex Stefanina" ubicato in via Stretta, 28:
- Foglio 44 Mappale 32 sub. 502, cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
  - Foglio 44 Mappale 32 sub. 503, cat. F/1 (Area Urbana);
  - Foglio 44 Mappale 32 sub. 504, cat. A/10 (Uffici e studi privati);
  - Foglio 44 Mappale 33 sub. 6, cat. A/10 (Uffici e studi provati);
- 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, a decorrere dall'efficacia della presente deliberazione, il termine per la presentazione della richiesta di piano attuativo o per la richiesta del permesso di costruire.

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 5 astenuti  
(Fantoni, Ghidini, Giori Cappelluti, Margaroli, Vilardi).

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.