



Brescia, data da firma digitale  
(ns. rif. 14.10.2025)

---

**Interventi di restauro e valorizzazione del compendio denominato “Ex Caserma Randaccio di Brescia” per gli uffici della Prefettura di Brescia (Codice Bene BS0515003) e per la nuova Sede Provinciale dell’Agenzia delle Entrate (Codici Bene BS0515001, BS0515004 e BS0515007).**

**Conferenza di Servizi in forma semplificata ed asincrona ai sensi dell’art. 14-bis della L. n. 241/1990 per la localizzazione e approvazione del progetto e delle opere ai sensi dell’art. 38 del D.lgs. n. 36/2023 “Codice dei Contratti Pubblici”.**

---

#### **PARERE CONFERENZA**

---

#### **1. PREMESSE**

Con nota P.G. n. 13112/RU del 22.7.2025, acquisita al P.G. n. 254520 del 22.7.2025, l’Agenzia del Demanio ha convocato Conferenza di Servizi in forma semplificata ed asincrona ai sensi dell’art. 14-bis della Legge n. 241/1990, finalizzata alla localizzazione ed approvazione, ai sensi dell’art. 38 del D.lgs. 36/2023, del progetto denominato “Interventi di restauro e valorizzazione del compendio denominato Ex Caserma Randaccio di Brescia per gli uffici della Prefettura di Brescia (Codice Bene BS0515003) e per la nuova Sede Provinciale dell’Agenzia delle Entrate (Codici Bene BS0515001, BS0515004 e BS0515007)”, comunicando ai sensi dell’art. 38, comma 9, del D.lgs. n. 36/2023 il termine perentorio (al 20.9.2025) entro cui rendere le determinazioni relative alla decisione oggetto di conferenza.

Con nota P.G. n. 276126 del 6.8.2025 il Comune di Brescia:

- chiedeva all’Agenzia del Demanio di integrare la convocazione indicando il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni avrebbero potuto richiedere integrazioni documentali o chiarimenti relativi all’oggetto del procedimento, come previsto dall’art. 14 bis comma 2 lett. b) L. 241/1990;
- rilevava in ogni caso carenze nella documentazione progettuale ricevuta, ostative alla formulazione di una determinazione positiva per gli aspetti urbanistico-edilizi, indicando la necessità di integrazione con la seguente documentazione, essenziale affinché la



determinazione finale della Conferenza potesse legittimamente sostituire l'approvazione del Piano Attuativo previsto per l'Ambito in questione dal P.G.T. vigente e il conseguente Permesso di Costruire ai fini edilizi:

- elaborati di insieme dell'intervento (non suddivisi in lotti di appalto progettuali) da cui desumere dati complessivi coerenti di SLP, parcheggi, superfici drenanti, eventuali profili di variante urbanistica (se presenti);
- relazione di inquadramento della tipologia di intervento (ad una prima valutazione non tutti riconducibili a ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo);
- elaborati previsti dal Regolamento edilizio vigente, quali asseverazioni gas radon, relazione di sostenibilità ambientale, ecc;
- valutazione dell'impatto viabilistico connesso all'intervento.

Con nota P.G. n. 312730 del 8.9.2025 l'Agenzia del Demanio, senza espressamente concedere termine per una più puntuale richiesta di integrazioni e chiarimenti, ha trasmesso alcuni elaborati integrativi, comunicando il nuovo termine perentorio (al 23.10.2025) entro cui le Amministrazioni coinvolte dovranno rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza, termine prorogabile su richiesta motivata delle Amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'art. 14-quinquies, comma 1, L.241/1990 una sola volta per non più di 10 (dieci) giorni, ovvero sino al giorno 2.11.2025.

A seguito di conferenza intersetoriale istruttoria interna, convocata con nota P.G. 0266887 del 31.7.2025 e tenutasi il 7.8.2025, al fine di coordinare gli interventi e i pareri dei diversi settori per poter formulare un parere condiviso nell'ambito delle Conferenza dei Servizi, sono emerse alcune criticità e profili di non conformità allo strumento urbanistico vigente, non risolti con l'integrazione documentale nel frattempo intervenuta.

A seguito di contatti e interlocuzioni tecniche con il RUP del progetto per l'Agenzia del Demanio, in data 21.10.2025 P.G. 376408 è pervenuta ulteriore integrazione all'inquadramento urbanistico dell'intervento, con evidenza degli specifici profili di variante allo strumento urbanistico vigente e alla scheda del Progetto Speciale del Piano dei Servizi PSc2 – Caserma Randaccio, richiesti al fine di ottenere la conformità del progetto.



## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Ai sensi dell'art. 63 delle NTA del P.G.T. vigente, l'area oggetto di intervento è individuata tra le aree destinate a servizi pubblici e di interesse generale sottoposte a prescrizioni particolari, identificata nell'AREA CENTRO, progetto speciale del piano dei servizi "PSc2 Caserma Randaccio".

Di seguito è riportata la scheda di progetto speciale che fornisce i dati localizzativi, gli obiettivi della trasformazione, gli elementi di attenzione, i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, le destinazioni funzionali, i parametri urbanistici di piano e lo schema insediativo prescrittivo.



## PSc2 CASERMA RANDACCIO

### 1. DATI LOCALIZZATIVI



PSc2 CASERMA RANDACCIO	
Via Lupi di Toscana	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	4

### 2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area, di proprietà dell'Agenzia del Demanio, è collocata a nord/ovest del perimetro del nucleo storico principale. Insieme ad altri beni pubblici, è oggetto di attenzione, da parte dell'Amministrazione comunale, nell'ambito di trattative volte al avviare un Programma Unitario di Valorizzazione del Territorio. Il progetto individua un perimetro, in cui è prevista una trasformazione urbanistica, anche mediante parziali demolizioni dei corpi di fabbrica incongruenti con l'impianto storico del complesso militare, per la creazione di una nuova centralità a scala di quartiere. La destinazione urbanistica attribuita all'area nel 2011 è per Servizi Universitari.

Gli obiettivi del progetto sono:

- Potenziare i servizi territoriali d'eccellenza
- Adeguare l'offerta dei servizi alle esigenze della collettività, comprendendo e anticipando i bisogni indotti dai mutamenti delle caratteristiche e delle dinamiche socio-demografiche
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente anche mediante riconversioni funzionali, compatibili con il valore storico e testimoniale dell'edificato e del contesto.
- Favorire l'insediamento della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, per un'armonizzazione dei tempi e degli orari della città.

### 3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee  
BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/2004)

### 4. CRITERI INSEDIATIVI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di conservazione dei corpi edilizi individuati nel layout come Edifici di valore storico e testimoniale.
- Sviluppo di un progetto di elevata qualità, che faccia emergere la capacità attrattiva delle funzioni insediabili, in sinergia con un'ampia dotazione di spazi aperti di uso pubblico, da includere nella trasformazione, e una qualità morfo-tipologica delle nuove architetture adeguata al contesto.
- Dovrà essere garantita la libera fruizione degli spazi aperti con divieto di recinzioni
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

### 5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

SERVIZI	Amministrativi (A), Culturali (C), Istruzione (I), Ospedalieri (O), Sociali (S), Universitari (U), Sport e tempo libero (G)	Min 60 % (*)
RESIDENZIALE	R.a-R.b	Max 40%

Per le funzioni ammesse ed escluse, oltre ai Servizi, si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione residenziale con rilevante presenza di commercio (Rc).

(\*) In funzione delle previsioni che saranno definite dal PUVAT (Programma Unitario di Valorizzazione del Territorio), è data la possibilità di ridurre la percentuale da destinare a servizi ad un minimo del 30% della sfp complessiva.



## COMUNE DI BRESCIA

### PSc2 CASERMA RANDACCIO

#### 6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	23.800
Slp (mq)	esistente
Strumento attuativo	Piano Attuativo

#### 7. ULTERIORI PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

▪

#### 8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



Perimetro area di trasformazione

**FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA**

- - - Viabilità di progetto

➡➡➡ Connessioni tra gli spazi pubblici

..... Itinerari di fruizione paesistica

**SISTEMA AMBIENTALE**

Fascia arborata

Fascia boscata

Aree verdi a vocazione agricola

Invasi artificiali

Varchi della REC

**SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO**

Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout

Edifici di valore storico e testimoniale

Edifici da riconvertire funzionalmente

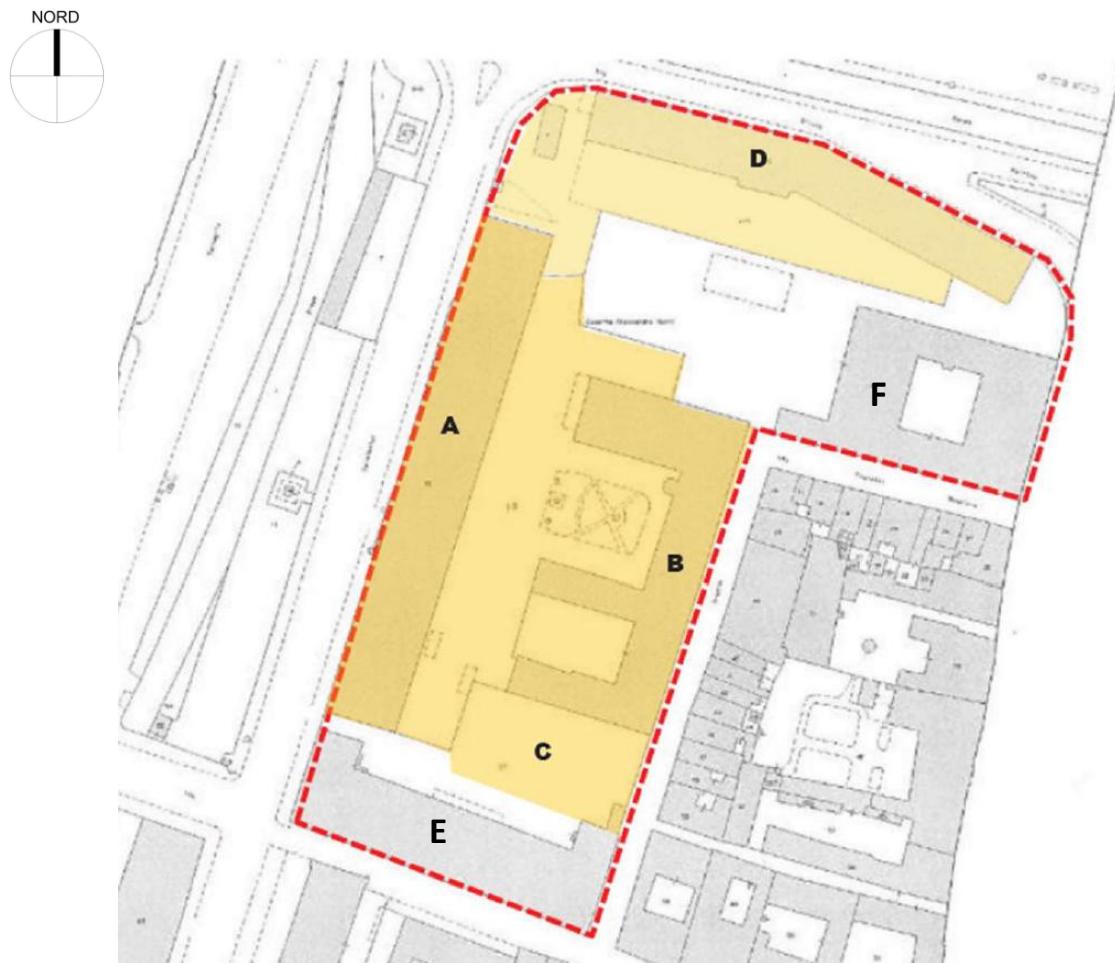
Aree verdi di fruibilità pubblica

### 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta progettuale consiste nel recupero e nella valorizzazione di parte del complesso della ex Caserma Randaccio ricompreso all'interno del Progetto speciale del piano dei servizi, per collocarvi gli uffici della Prefettura di Brescia e la nuova Sede Provinciale dell'Agenzia delle Entrate con e senza utenza (destinazione "Servizi Amministrativi", con e senza utenza).

L'intervento in oggetto è qualificato dal proponente come «Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia» di cui all'art. 3, lettera c) e d) del DPR 380/ 2001 del compendio demaniale, costruito tra il 1480 e i primi anni del 1900.

Nell'immagine seguente è perimetrato in rosso il limite del progetto speciale del Piano dei Servizi, mentre con campitura gialla è evidenziata l'area dei fabbricati (A, B, C e D) oggetto di intervento, (fabbricati non oggetto di intervento E - F).





In dettaglio:

- l'edificio **A** sarà adibito a Uffici dell'Agenzia delle Entrate con SLP di progetto pari a 5.190,45 mq; edificio lineare affacciato su via Lupi di Toscana – intervento definito nella proposta di *restauro e ristrutturazione senza variazione di SLP e volume urbanistico*;
- l'edificio **B** sarà adibito a uffici e locali accessori dell'Agenzia delle Entrate con SLP di progetto pari a 5.669,10 mq; edificio a pettine affacciato su via delle Grazie; intervento definito nella proposta di *restauro e ristrutturazione senza variazione di SLP e volume urbanistico*;
- l'edificio **C** ex cavallerizza, attualmente adibita a parcheggio multipiano, sarà adibito ad archivio dell'Agenzia delle entrate e ad uffici aperti al pubblico con SLP complessiva pari a 2.370,05 mq; intervento definito nella proposta quale demolizione (non oggetto di appalto) e ricostruzione sul sedime storico esistente con variazione in diminuzione della volumetria;
- l'edificio **D** sarà adibito a uffici della Prefettura e a uffici dei Carabinieri per una SLP complessiva di 3.125,25 mq; edificio lineare articolato affacciato su Via Brigata Meccanizzata Brescia; intervento definito nella proposta di restauro e ristrutturazione *senza variazione di SLP e volume urbanistico*.

Le destinazioni d'uso proposte nel progetto, pur con un diverso mix funzionale (realizzando solo servizi anziché anche residenza), risultano coerenti con le previsioni di PGT, elevando la destinazione a servizi al 100%, superiore al 60% minimo richiesto dalla scheda di piano.



#### 4. ANALISI DI COERENZA CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

##### a. Qualificazione degli interventi edilizi

A seguito dell'istruttoria condotta tenendo conto delle definizioni degli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del T.U. Edilizia e delle previsioni delle NTA applicabili, riferite agli interventi edilizi in centro storico, l'intervento si configura quale:

- Ristrutturazione/restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da "Servizio istituzionale A5 - Caserme Militari" a "Servizio istituzionale - A1 Servizi amministrativi" con e senza utenza per gli edifici A, B e D;
- Nuova costruzione, non conforme perché non prevista dall'art. 73 delle NTA del PGT vigente nel nucleo storico, per l'edificio C, come indicato al punto 4.10 della "Relazione tecnica degli interventi previsti – corpo C", in quanto non è indicato il rispetto della sagoma e dei prospetti preesistenti ed è attestato un aumento di slp da 2.030 mq a 2.370,05 mq, pur in presenza di una dichiarata diminuzione di volume.

##### b. Parcheggi pertinenziali relativi al fabbricato C

Con riferimento al reperimento dei parcheggi pertinenziali si precisa che, trattandosi di intervento collocato all'interno del Nucleo storico principale, ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PGT, per gli interventi di nuova costruzione (fabbricato C) è espressamente prevista una verifica sul reperimento dei parcheggi pertinenziali.

La proposta progettuale propone la verifica del reperimento di parcheggi pertinenziali in relazione all'edificio C con riferimento alla Legge Tognoli (L. 122/1989), che prevede il reperimento di 1mq/10mc.

Le norme del vigente PGT tuttavia prescrivono (art. 28 NTA) parcheggi pertinenziali di superficie pari al 100% della SLP destinata a servizi (con SLP superiore a 400 mq), dovendo anche garantire la dotazione minima di un posto auto ogni 30 mq di superficie adibita a parcheggio (art. 98 NTA).

Considerando che la SLP del fabbricato C è dichiarata pari a 2.370,06 mq, ne consegue la necessità di reperimento di una superficie a parcheggi pertinenziali pari a 2.370,06 mq, con un numero di stalli minimo pari a 2.370,06mq/30 = 79 (invece dei 46 previsti).



La proposta progettuale tuttavia, pur sfruttando tutti gli spazi aperti per introdurre stalli a raso, non raggiunge il numero di stalli richiesto e quindi non appare conforme allo strumento urbanistico.

c. Fruizione degli spazi aperti

Rispetto alle previsioni della scheda PRc2 del piano dei servizi del vigente PGT, la proposta progettuale non prospetta esplicitamente la libera fruizione degli spazi aperti, come richiesto nella sezione della scheda “Criteri insediativi” e dunque non è conforme.

d. SLP di progetto

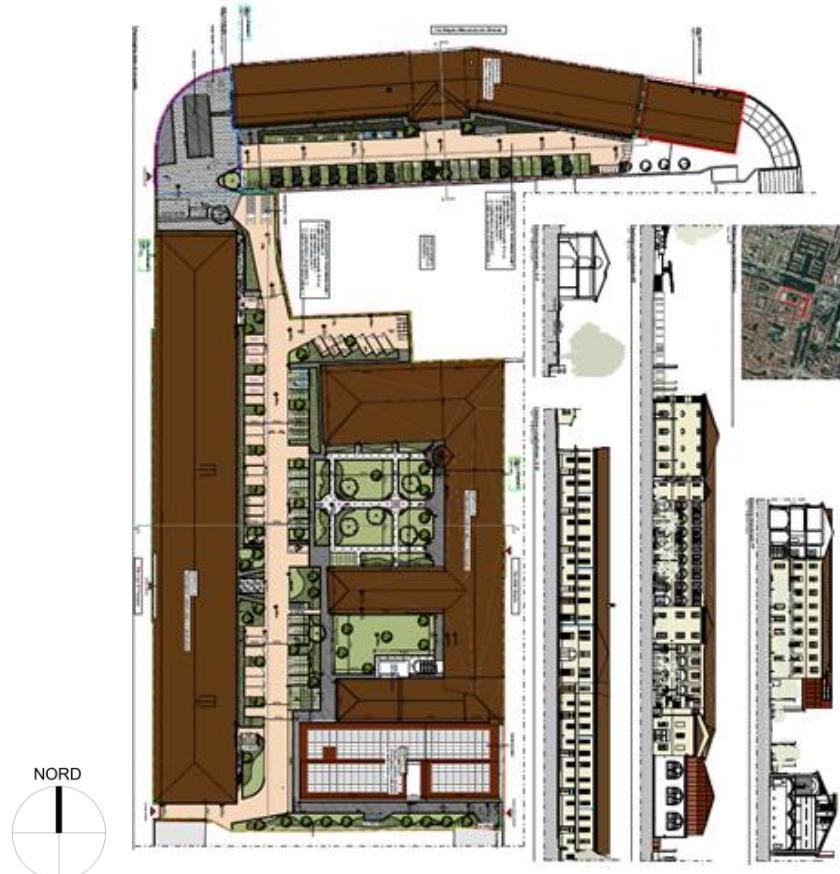
La scheda di progetto speciale prevede che la SLP massima ammessa sia pari alla SLP esistente.

Con riferimento agli edifici A, B e D risulta dichiarato l'intervento a parità di SLP.

Con riferimento all'edificio C, attualmente adibito a parcheggio multipiano, nel progetto viene dichiarata una riduzione di volume e un incremento di SLP.

La SLP complessiva di progetto supera la SLP esistente della SLP dell'edificio Ex cavallerizza demolito e dunque non è conforme.

Di seguito si riporta la planimetria generale di progetto



- e. Profili di non conformità allo strumento urbanistico vigente che comportano necessità di variante.

La proposta progettuale risulta non conforme e dunque in variante rispetto alla scheda del Piano dei Servizi del vigente PGT “PSc2 CASERMA RANDACCIO” e rispetto alle NTA del vigente PGT, come da ultimo evidenziato nell'integrazione trasmessa dal RUP del progetto in data 21.10.2025 P.G. 376408/2025 con allegata proposta di variazione della scheda di progetto speciale del Piano dei Servizi e richiesta di deroga alla dotazione degli spazi a parcheggio ex art. 28 e 56 delle NTA.

I profili di variante sono dunque i seguenti:

1. Introduzione della possibilità di attuare l'ambito del progetto Speciale per stralci corrispondenti sostanzialmente ai singoli edifici esistenti e da ricostruire, senza modifica della perimetrazione del Progetto Speciale di cui alla scheda PSc2, con salvezza dei percorsi interni necessari e dell'accessibilità al pubblico dei parcheggi pertinenziali;



2. Inserimento della previsione della ricostruzione dell'ex cavallerizza entro il sedime originario, con possibilità di collocarvi SLP nella misura di 2.370,05 mq senza rispetto della sagoma (modalità di intervento di nuova costruzione attualmente non consentita in forza dell'art. 3 TU Edilizia in combinato disposto con l'art. 73 NTA PGT);
3. Richiesta di eliminare il mix funzionale previsto dalla scheda perché non più previsto con riferimento alla residenza.
4. Richiesta di deroga alla percentuale dei parcheggi ex artt. 28 e 56 NTA non reperita in relazione alla nuova costruzione;

## **5. ELEMENTI DI ATTENZIONE SULLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI DELLA ZONA.**

Fermo restando quanto sopra indicato in merito al mero calcolo della superficie a parcheggio di natura pertinenziale, trattandosi di intervento su scala urbanistica rilevante, il Comune ha effettuato una puntuale verifica di merito rispetto al carico urbanistico e alle esigenze di reperimento di dotazioni di parcheggi pubblici per la zona di afferenza dell'intervento.

Dall'esame della documentazione si nota, pur in assenza di una relazione specifica in materia di mobilità, la presenza di alcuni cenni al tema nelle relazioni di "Pre-Assessment GBC-HB" e nella "Relazione impatto sostenibile".

Condividendo che il progetto ambisce all'ottenimento del Protocollo GBC HB livello GOLD e alla coerenza con gli obbiettivi del PUMS di Brescia, si ritiene necessario, dettagliare i concetti indicati nella relazione di sostenibilità e la congruenza dei dati degli utenti, indicati nelle relazioni ma non sempre concordanti. In particolare la valutazione dell'impatto sulla mobilità generato dalle nuove funzioni previste risulta carente dei seguenti dati:

- numero lavoratori e loro distribuzione su orario di lavoro;
- numero utenti e loro distribuzione su orario di apertura al pubblico/ricevimento (nelle relazioni i dati non sempre coincidono);
- analisi della sosta nell'intorno, per una valutazione complessiva;
- modalità di accesso al luogo di lavoro dei lavoratori;
- modalità di accesso agli edifici da parte degli utenti;
- modalità di incentivazione della mobilità sostenibile.



Nel capitolo 2 - Conclusioni della “Relazione Impatto Sostenibile” si indica l’intenzione di promuovere un modello di mobilità sostenibile puntando sull’incentivazione della mobilità ciclabile e l’adozione di mobilità condivisa, ma non sono state specificate le politiche adottate per incentivare i lavoratori all’utilizzo di sistemi alternativi all’auto (TPL / carpooling / carsharing / biciclette).

Questo anche a fronte del fatto che, rispetto ai 557 lavoratori, oltre agli utenti, le aree di sosta previste comportano l’individuazione di complessivi 131 stalli (di cui: 75 per auto, 16 per moto e 40 per biciclette) con un evidente deficit, che si traduce in una ricerca di sosta nelle aree limitrofe.

L’analisi della domanda di sosta per auto risulta totalmente trascurata.

La stima condotta dal Settore Mobilità di questo Comune fa emergere un fabbisogno di oltre 325 posti auto a fronte di un’offerta di sosta di soli 75 posti auto, 28 dei quali parrebbero ad uso esclusivo degli addetti della Prefettura.

Tale stima considera lo scenario di medio-lungo periodo, che prevede il funzionamento a regime della nuova linea tramviaria con fermata su via Da Vinci e con uno split modale con l’uso del veicolo privato al 50%, obiettivo molto ottimistico.

A questa evidente carenza di offerta di sosta si associa la soppressione del parcheggio esistente Randaccio, con una dotazione di 180 posti auto, pressoché saturo nelle ore di massima affluenza (10:00-12:00).

Le aree adibite alla sosta sono molto limitate e, se confrontate alla SLP di progetto, sono carenti.

Per quanto riguarda le strutture di sosta alternative suggerite nella proposta progettuale, si ritiene del tutto improponibile l’utilizzo dei parcheggi in struttura a servizio del centro storico, in particolare:

- il parcheggio “Fossa Bagni” - a oltre 500 m di distanza e parte di un altro bacino di mobilità - con capacità residua marginale, in quanto raggiunge anch’esso la quasi saturazione nelle ore di punta della domanda di sosta;
- il parcheggio “Vittoria” – a distanza pedonale oltre 1 km - ha una situazione molto prossima alla saturazione nelle già citate ore di massima affluenza e pertanto non può essere considerata un’alternativa verosimile per la sosta a servizio delle nuove funzioni insediate;
- la sosta su strada in prossimità dell’ambito dell’intervento è pressoché satura e non in grado di assorbire il significativo incremento della domanda di sosta.



In conclusione è possibile stimare un significativo deficit di sosta a servizio della zona di riferimento in cui cade il progetto di valorizzazione in esame, deficit non immediatamente superabile nell'ambito del progetto di valorizzazione del comparto in questione, caratterizzato dalla necessità di conservare i fabbricati degni di tutela storico-architettonica.

Si ritiene quindi di dare avvio, d'intesa con l'Agenzia del Demanio e in applicazione del principio di leale collaborazione tra istituzioni pubbliche, al procedimento per individuare un percorso condiviso di cognizione delle aree nella disponibilità dello Stato, comprese quelle interne al compendio ma non oggetto del progetto di valorizzazione in corso di approvazione, che possano consentire al Comune di soddisfare l'esigenza di parcheggi pubblici utili alla dotazione della zona, tenuto conto del venir meno del parcheggio in struttura attualmente collocato nell'ambito del compendio.

### Conclusioni

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... ed in considerazione dei profili di variante urbanistica caratterizzanti il progetto, come da ultimo evidenziato nell'integrazione trasmessa dal RUP del progetto in data 21.10.2025 P.G. 376408/2025 con allegata proposta di variazione della scheda di progetto speciale del Piano dei Servizi e richiesta di deroga alla dotazione degli spazi a parcheggio ex art. 28 e 56 delle NTA, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla realizzazione del progetto proposto, demandando tuttavia al Consiglio Comunale la determinazione di assenso con riferimento agli specifici aspetti di non conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente rilevati nella documentazione tecnica in atti, e ciò anche al fine del perfezionamento dell'intesa di cui all'art. 38 comma 10 D. Lgs. 36/2023.

La trasmissione al Consiglio Comunale della proposta di adozione della determinazione di assenso al progetto in variante al PGT vigente, come indicato nell'integrazione da ultimo pervenuta, costituisce formale esplicitazione, in termini congrui e sostenibili, della condizione richiesta dell'art. 38 comma 11 D.Lgs. n. 36/2023 dell'art. 14-bis, comma 3, della Legge n. 241/1990 per il completo assenso del Comune al progetto presentato, dettata dalla necessità di adeguamento ad un atto amministrativo generale.