



COMUNE DI BRESCIA

PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2022 – 2024
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI – INTEGRAZIONE GIUGNO 2022

PALAZZINA HAYNAU e SANTO STEFANO NUOVO



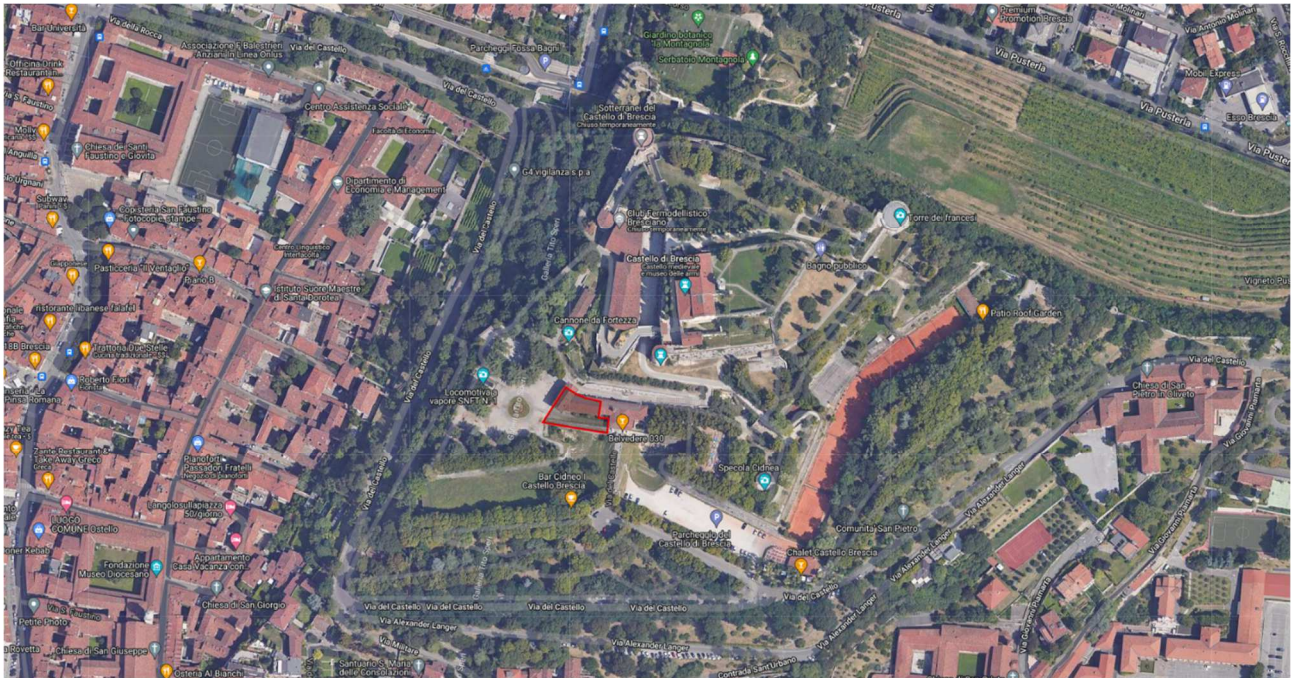
COD INVENTARIO	9111 – Castello d Brescia
DENOMINAZIONE	Palazzina Haynau e Santo Stefano nuovo
INDIRIZZO	Via Castello, 9
VALORE CATASTALE	544.792,29 €
SUPERFICIE LORDA	Mq. 740

Il complesso immobiliare che sarà oggetto di valorizzazione ai sensi dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001 e dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 comprende due fabbricati contigui facenti parte del più ampio complesso immobiliare presente alla sommità del Castello di Brescia dichiarato di interesse monumentale con decreto del 22/03/1912.

Si tratta del corpo di fabbrica collocato ad est dell'ingresso principale al Castello comprendente la palazzina Haynau e l'ex chiesa di Santo Stefano nuovo; la palazzina affaccia direttamente sul piazzale della locomotiva, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è collegata internamente con la ex chiesa, quest'ultima a navata unica con doppio affaccio in lato nord e sud.

Il programma di valorizzazione, da attuarsi mediante concessione amministrativa, prevede la riconversione a funzioni di tipo ricettivo e culturale in conformità al vigente strumento urbanistico mediante un intervento di risanamento conservativo.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO CATASTALE

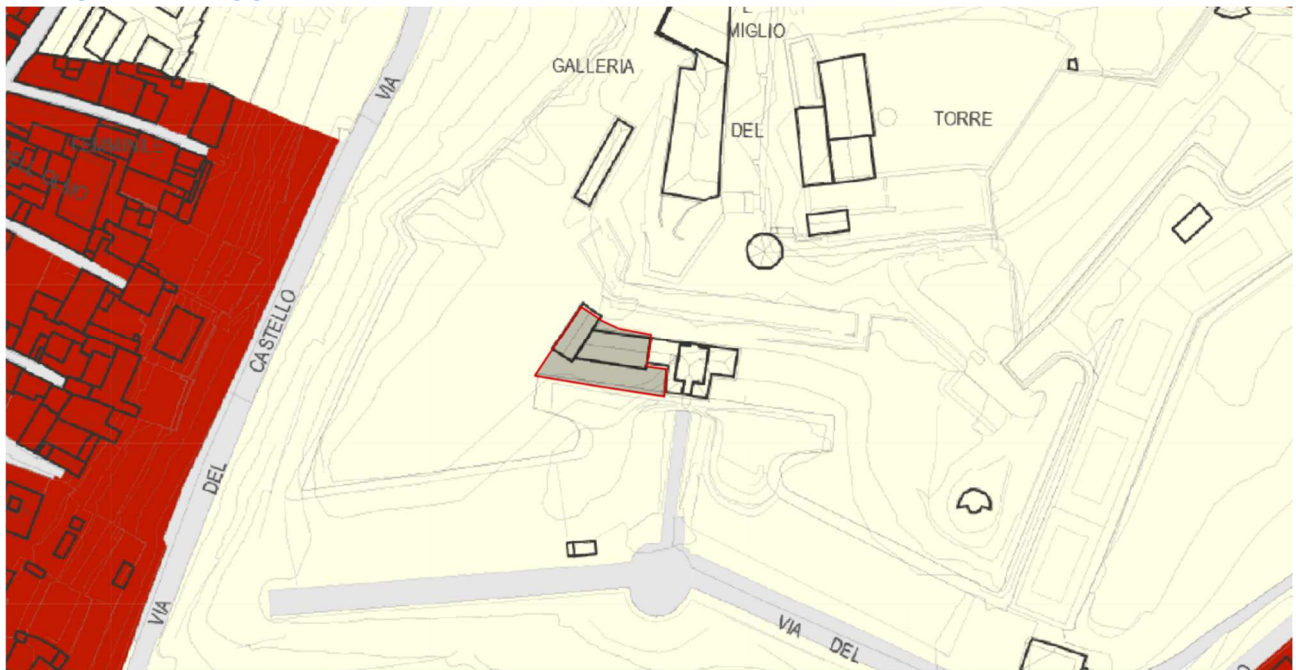
ESTRATTO MAPPA NCT

fg. 119 mapp. 194 parte



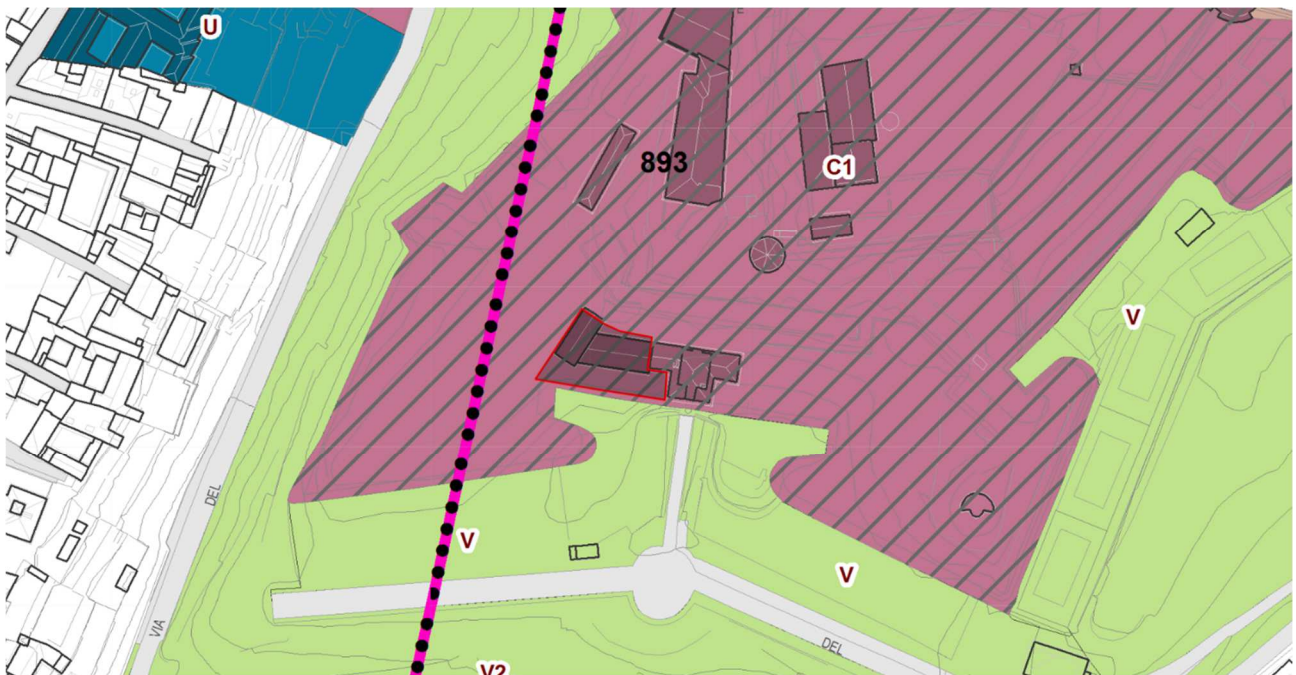
INQUADRAMENTO URBANISTICO

PIANO DELLE REGOLE



Nucleo storico, Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art. 55)

PIANO DEI SERVIZI



C1 –Servizi per la cultura/musei/beni kulturali fruibili

VINCOLI AMMINISTRATIVI E PAESAGGISTICI

Il complesso è vincolato con Decreto Ministeriale risalente al 22/03/1912; è in corso di ottenimento l'autorizzazione alla concessione da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Brescia ai sensi dell'art. 57bis del D.Lvo 42/2004.

Inoltre l'area del Castello di Brescia è sottoposta a vincolo ambientale di cui all'art 136 lettera d) del D.Lvo42/2004 sancito con DM 6.06.1952 (GU n. 130 del 24/05/1952) e ricompresa nella *buffer zone* del sito Unesco.

PALAZZO DI GIUSTIZIA



COD INVENTARIO	9336 – Nuovo Palazzo di Giustizia
DENOMINAZIONE	Palagiustizia
INDIRIZZO	Via Lattanzio Gambara, 40
VALORE CATASTALE	
SUPERFICIE	Mq. 1.000

E' prevista la concessione in diritto di superficie di porzione dell'area di proprietà comunale dove ha sede il Palazzo di Giustizia. Si tratta nello specifico dell'area cortilizia situata in lato est, al confine con il parcheggio in struttura denominato "ex Ortomercato".

La costituzione del diritto corrisponde alla volontà del Ministero della Giustizia di ampliare l'attuale sede degli uffici giudiziari mediante la realizzazione di un fabbricato funzionalmente collegato, sviluppantesi su cinque piani fuori terra.

In sede di frazionamento catastale e quindi di stipula dell'atto costitutivo verrà definita l'esatta consistenza e conformazione planimetrica dell'area di interesse.

La costituzione de diritto avverrà a titolo gratuito per la durata di 99 anni.

VINCOLI AMMINISTRATIVI E PAESAGGISTICI

Fascia di rispetto ferroviario (DPR n.753 del 11/07/1980)

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO CATASTALE

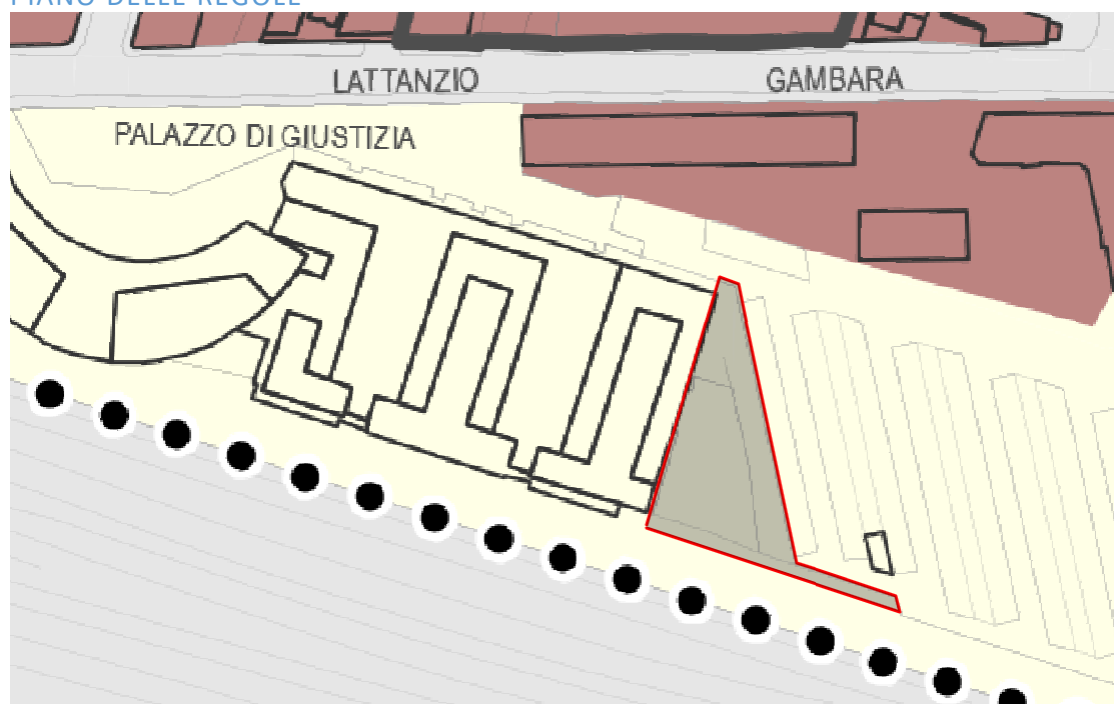
ESTRATTO MAPPA NCT

fig. 147, Mapp. n. 300 parte



INQUADRAMENTO URBANISTICO

PIANO DELLE REGOLE



Tessuto Storico (TS 18 Via Solferino) – Attezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico



Brescia, data da firma digitale

**Relazione tecnica allegata alla proposta di rettifica al PGT ai sensi dell'art. 13
comma 14bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..**

La presente relazione è finalizzata al procedimento di rettifica agli atti del PGT, non comportante variante urbanistica ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 comma 14/bis della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Il comma 14/bis dell'art. 13 della L.R. 12/2005 prevede che "I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica sono depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale ed acquistano efficacia a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del comune" (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008).

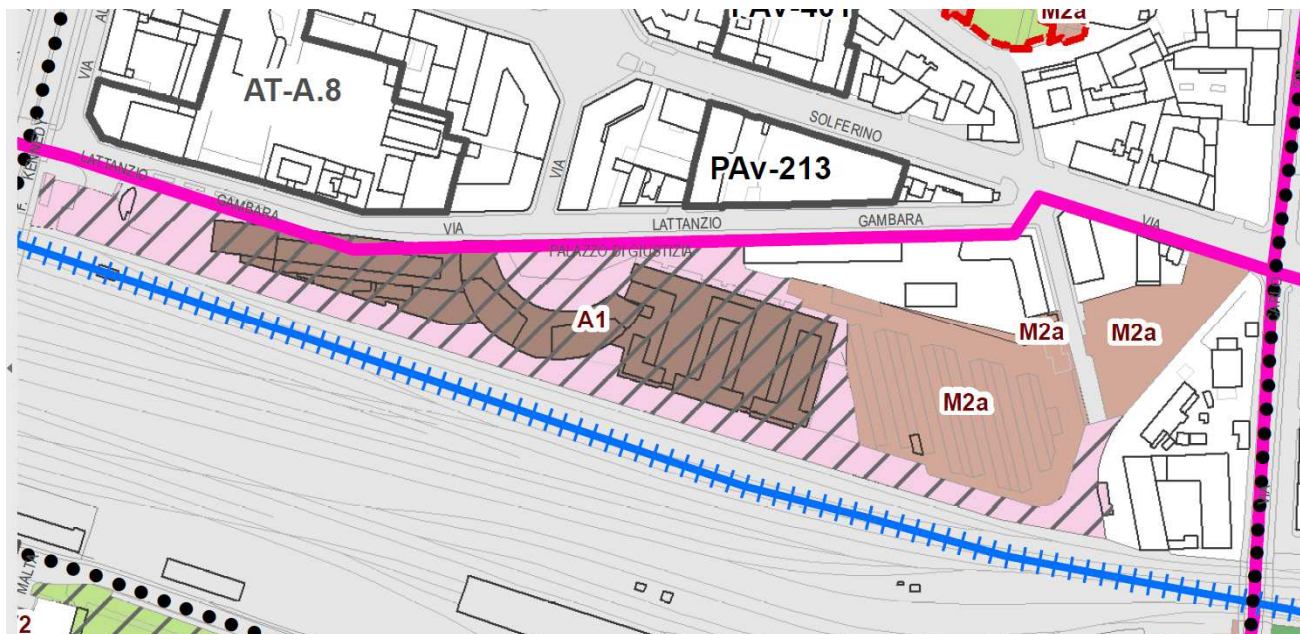
Nello specifico la rettifica consiste nella corretta definizione del confine tra le aree classificate nella tavola VPS02 "Disciplina delle aree a servizio" del vigente PGT come A1 "Servizi amministrativi" e le aree classificate M2a "Parcheggi a raso", in corrispondenza del Palazzo di Giustizia sito in via Lattanzio Gambara.

Nelle immagini che seguono si riporta l'inquadramento dell'area con l'estratto della tavola del PGT V-PS02 "Disciplina delle aree a servizio" e la fotografia aerea dall'area d'interesse.

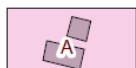


COMUNE DI BRESCIA

Estratto tavola V-PS02 Disciplina delle aree a servizio



Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)



Servizi Istituzionali

- A1 servizi amministrativi
- A2 servizi sicurezza
- A3 carcere
- A4 canili
- A5 caserme militari
- A6 protezione civile

- A1a con utenza
- A1b senza utenza



Servizi per la mobilità

- M1 trasporto pubblico
- M2 aree a parcheggio

- M1a stazioni metrobuses
- M1b deposito mezzi di trasporto pubblico
- M2a parcheggi a raso
- M2b parcheggi su strada in sede propria



COMUNE DI BRESCIA

Estratto fotografico del palagiustizia e dell'area adibita a parcheggio



Va premesso che la definizione dei confini tra le varie zone urbanistiche, riportate nelle tavole del PGT, interessando l'intero territorio comunale, fa riferimento a una scala di tipo urbanistico e di conseguenza il livello di dettaglio raffigurato non può essere lo stesso che si avrebbe sulla base di rilievi puntuali effettuati su specifiche aree del territorio.

In particolare, la tavola V-PS02, oggetto di rettifica, è raffigurata in una scala 1: 5.000 e pertanto è possibile che si riscontrino piccole incongruenze sui confini delle varie zone.

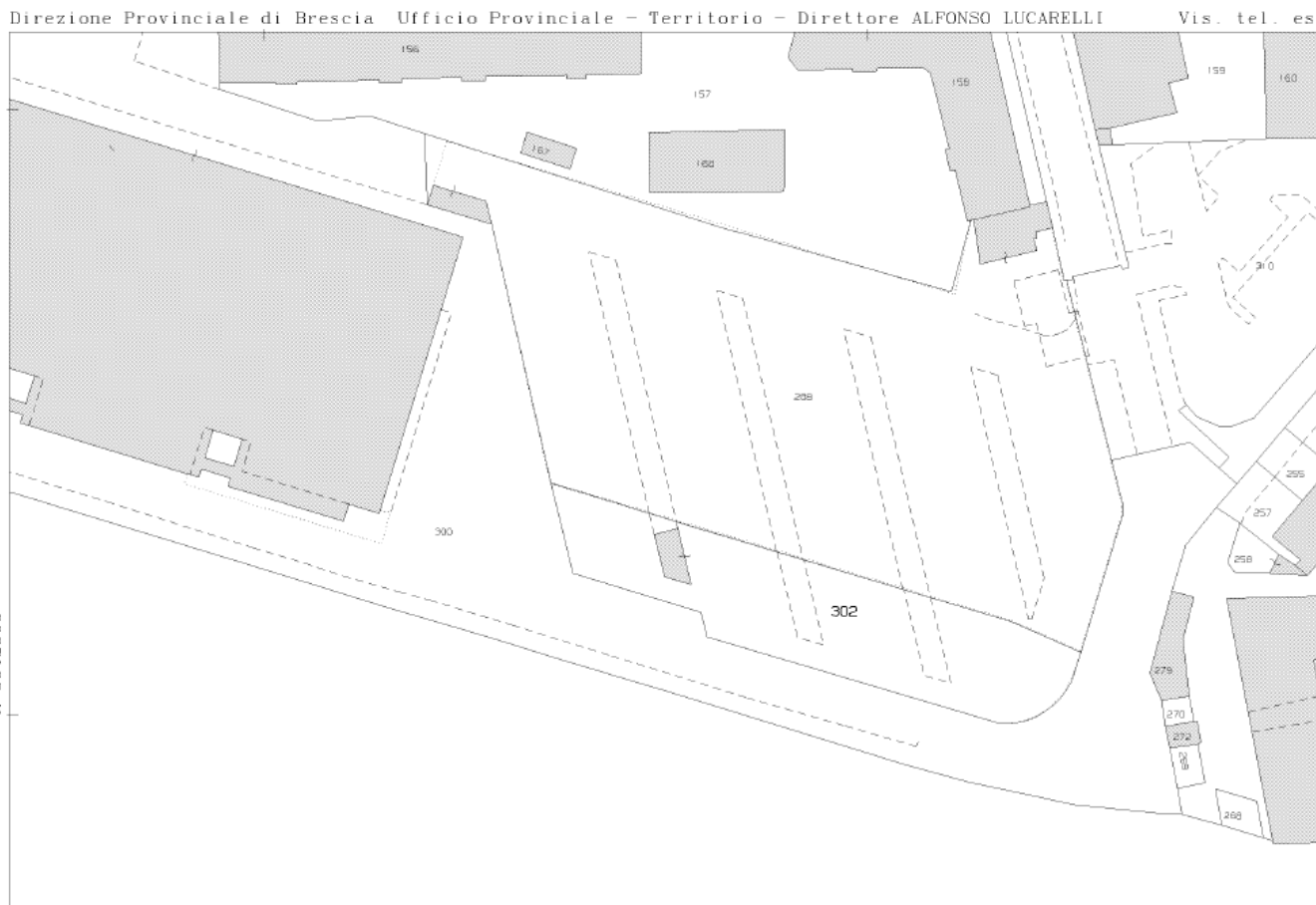
Nello specifico, a seguito della presentazione da parte del Ministero di Giustizia del progetto di ampliamento del Palagiustizia sito in via Lattanzio Gambara n. 48-50 e della conseguente necessità di concedere in diritto di superficie al Ministero l'area prevista per l'ampliamento, attualmente di proprietà comunale, sono stati fatti approfondimenti sulla precisa delimitazione di natura urbanistica delle aree interessate, supportati anche da rilievi dell'area.

Da un puntuale confronto tra lo stato di fatto, le particelle catastali e l'attuale classificazione del PGT, è emersa una discrepanza tra il confine dell'area a destinazione A1 "Servizi amministrativi" su cui insiste il Palagiustizia, classificata catastalmente al foglio 147 particella 300 e il parcheggio a raso a est della stessa catastalmente individuato al foglio 147, particelle 288 e 302 e classificato come servizio M2a "Parcheggi a raso".



COMUNE DI BRESCIA

Estratto mappa catastale foglio 147

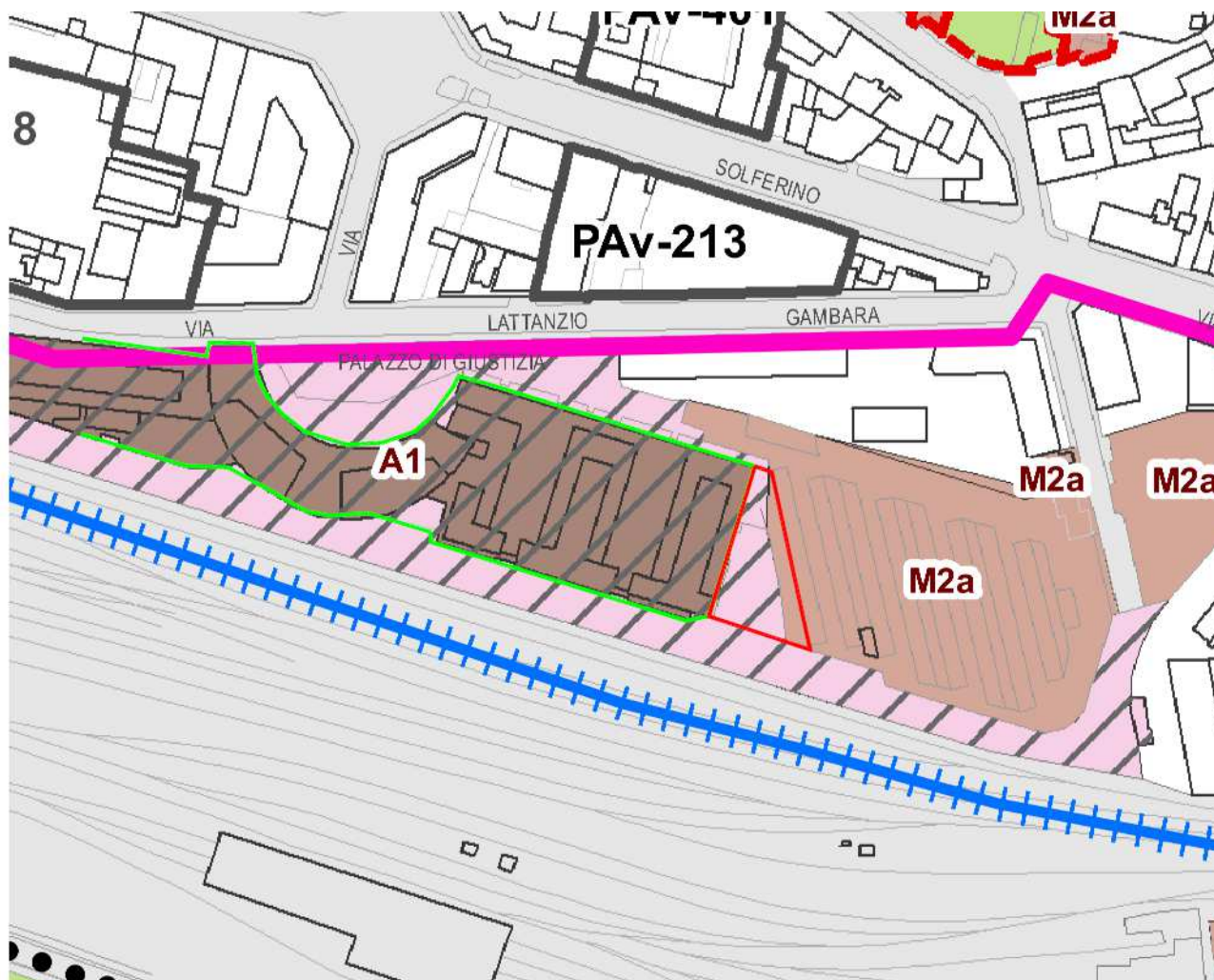


Come si evince nell'immagine seguente, che riporta riquadrato in rosso il perimetro dell'area interessata dall'ampliamento del Palagiustizia, il vigente PGT individua come servizio M2 "Parcheggio a raso" una porzione di area che, nella realtà, risulta essere area di pertinenza del servizio amministrativo A1.



COMUNE DI BRESCIA

Estratto tavola V-PS02 “Disciplina delle aree a servizio” con perimetrato in verde il confine del Palagiustizia e in rosso il perimetro dell’ampliamento previsto.

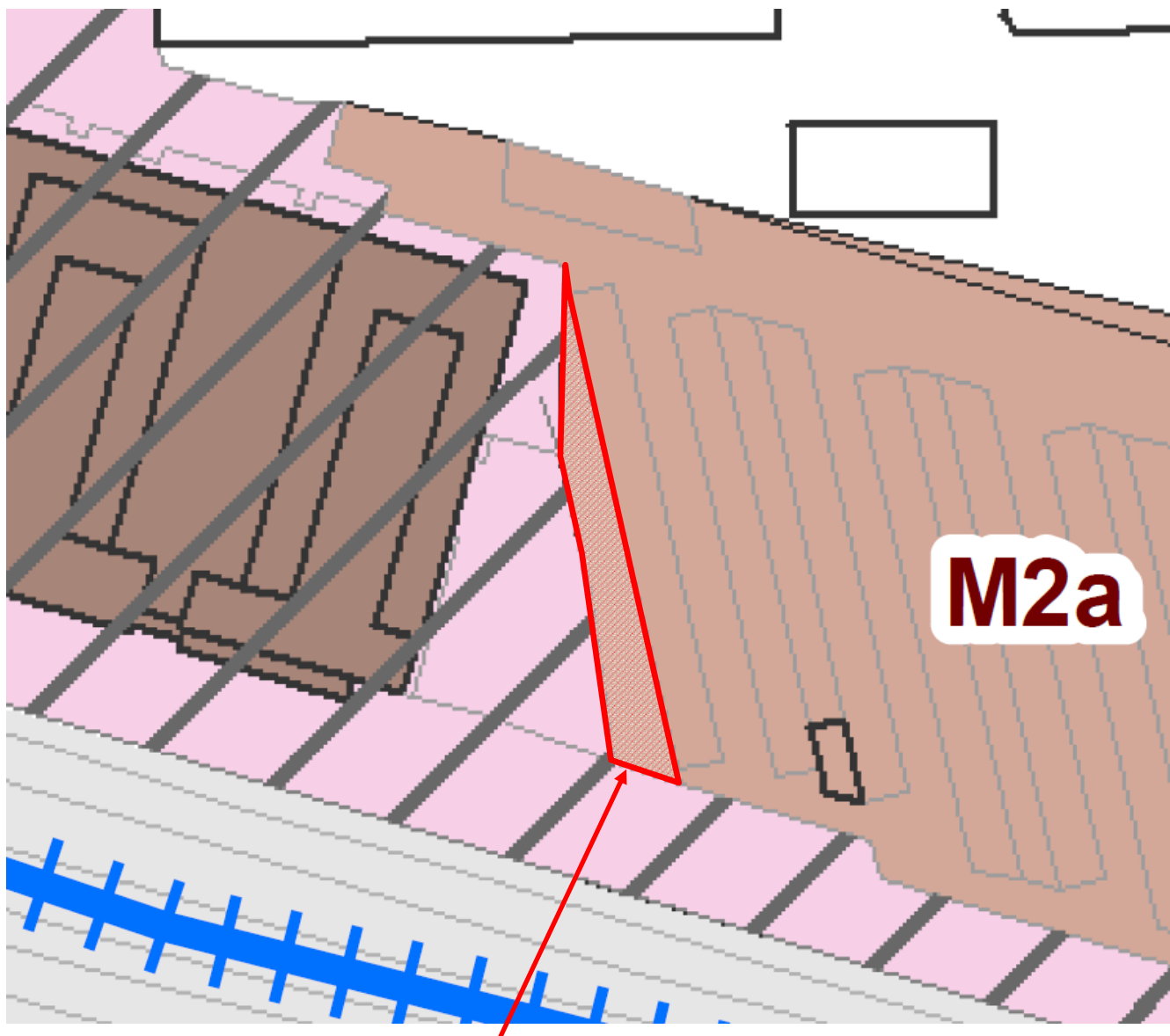


Operativamente la rettifica agli elaborati del PGT prevista consiste nella diversa classificazione della porzione, evidenziata nell’elaborato seguente, che attualmente è classificata come M2a “Parcheggi a raso” e che, a seguito della rettifica sarà classificata come A1 “Servizi amministrativi”



COMUNE DI BRESCIA

Estratto tavola V-PS02 “Disciplina delle aree a servizio” con evidenziata l’area oggetto di rettifica della destinazione urbanistica.



Area per la quale va rettificata la classificazione urbanistica da M2a “Parcheggi a raso” a A1 “Servizi amministrativo”



COMUNE DI BRESCIA

Per maggiore chiarezza si riporta anche un estratto fotografico aereo con individuata l'area per la quale si prevede la rettifica della destinazione urbanistica. Dall'immagine risulta evidente che tale area non faccia parte del parcheggio a raso, ma bensì dell'area di pertinenza del palagiustizia.



IL TECNICO ISTRUTTORE
Ing. Giovanni De Toni
(Documento firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Arch. Alessandro Abeni
(Documento firmato digitalmente)

APPARTAMENTO IN VIA F.BERTONI

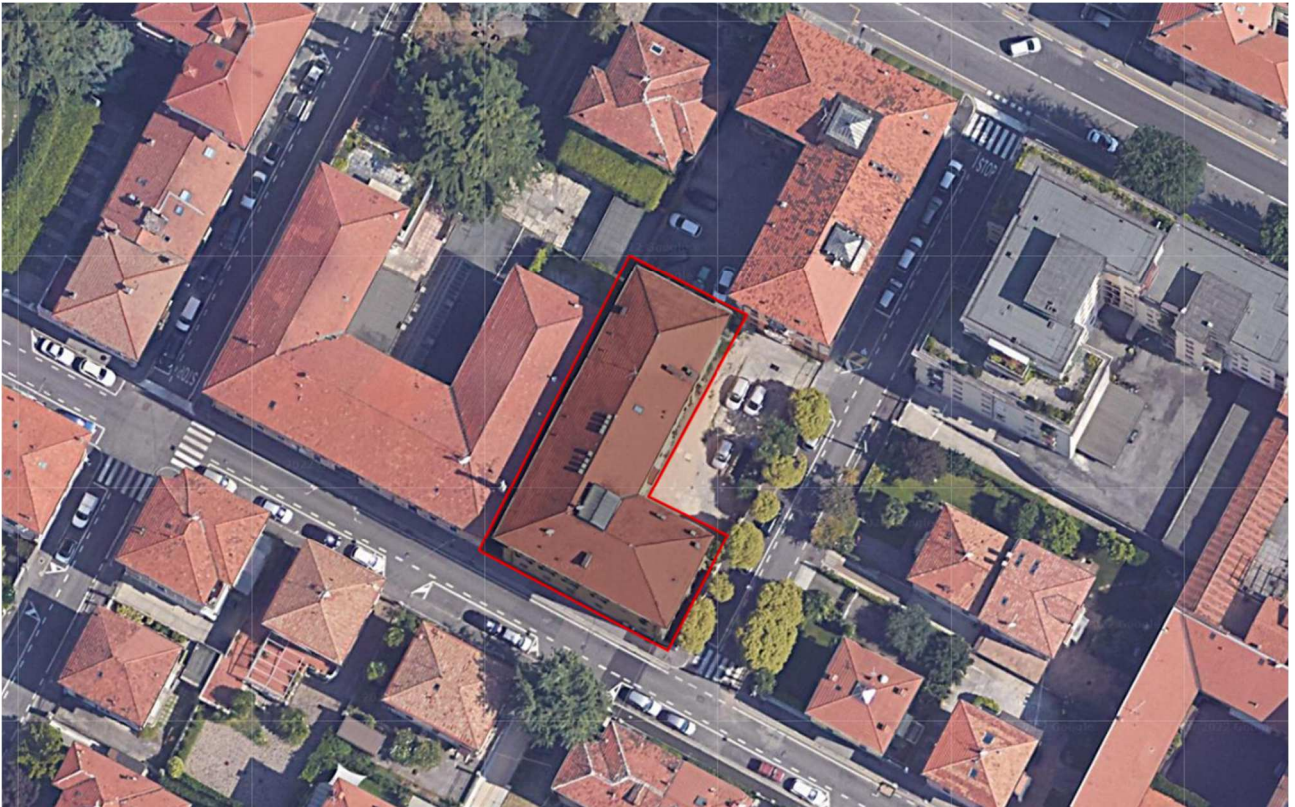


COD INVENTARIO	8023 – Abitazioni e sede associazioni
DENOMINAZIONE	
INDIRIZZO	Via Bertoni, 6
VALORE CATASTALE	44.290,79 €
SUPERFICIE LORDA	Mq.

L'unità immobiliare che si intende valorizzare, distogliendola dal patrimonio ERP, si trova al secondo piano di una palazzina situata in Via Bertoni la cui costruzione risale ai primi decenni del secolo scorso.

Con la messa a disposizione dell'unità residenziale si intende contribuire al perseguimento degli obiettivi che la Rete territoriale Antiviolenza (di cui il Comune di Brescia è ente Capofila) si pone ai sensi della legge regionale n. 11/2012 "Interventi di prevenzione, contrasto e sostegno a favore di donne vittime di violenza", attraverso l'individuazione nell'ambito del proprio patrimonio, di immobili da concedere in comodato d'uso favorendo la sperimentazione e lo sviluppo di unità di offerta sociale, anche innovative, promuovendo, in coerenza con il principio di sussidiarietà, la partecipazione dei soggetti di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d), della L.R. 3/2008".

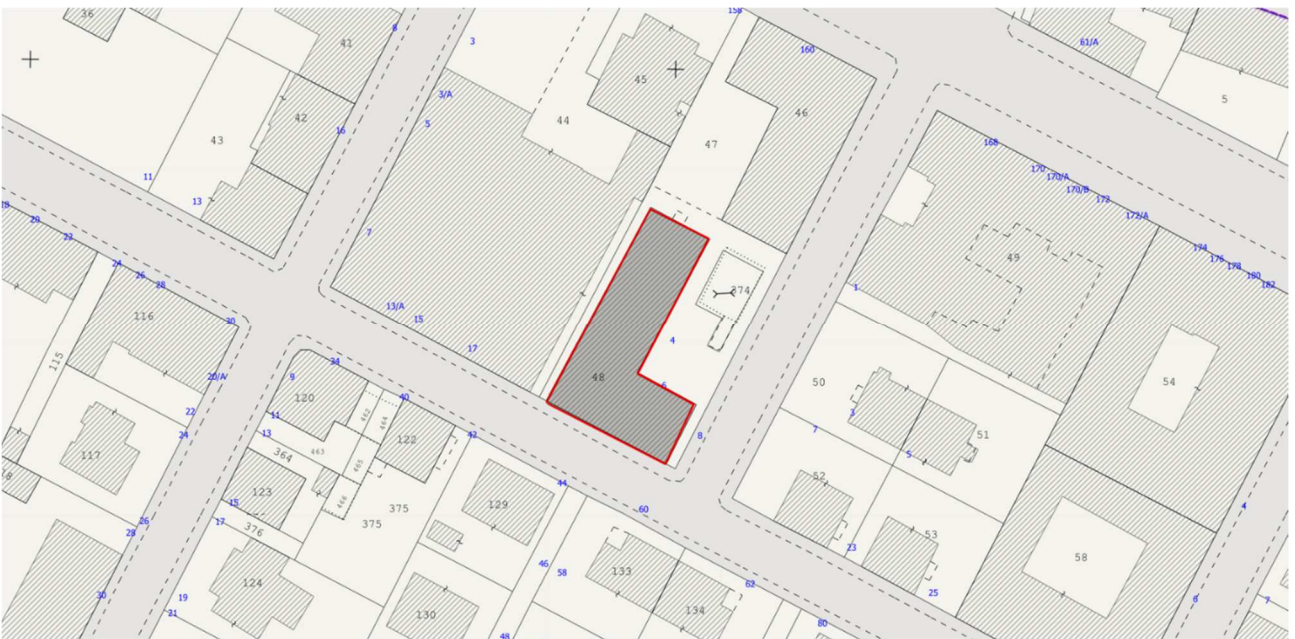
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO CATASTALE

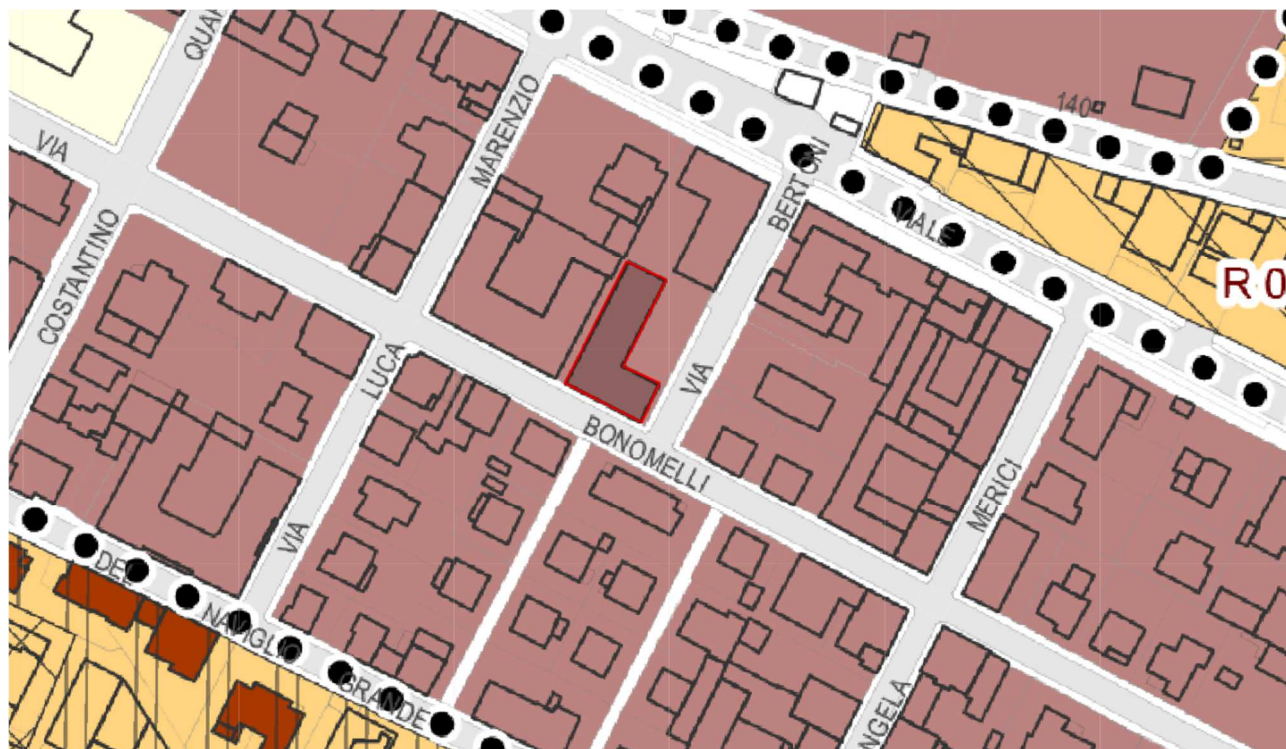
ESTRATTO MAPPA NCT

fig. 150 Mapp. 48 , sub. 30



INQUADRAMENTO URBANISTICO

PIANO DELLE REGOLE



Tessuto Storico (TS 20 Via Bonomelli)

VINCOLI AMMINISTRATIVI E PAESAGGISTICI

Immobile da sottoporre a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lvo n.42/2004.

Vincolo Paesaggistico (zona 7)



COMUNE DI BRESCIA

PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2022 – 2024
TABELLE RIASSUNTIVE – INTEGRAZIONE GIUGNO 2022

COD	IMMOBILE	TIPOLOGIA (ante ins. PAV)	VALORE CATASTALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VERIFICA INTERESSE C.	INTERESSE C. D.LGS 42/2004	AUTORIZZAZIONE MIBAC	DESTINAZIONE URBANISTICA	VARIANTE URBANISTICA
9033 9109	CROCIERA DI SAN LUCA C. da Cavalletto Corso Zanardelli Via Moretto	Demaniale L. 42/2004	€ 1.637.114,22	fg. 137 mapp. 154, 155	SI - Art. 12 D.lgs 42/04	SI - D.M. 16/03/1915			
5176	IMMOBILE IN VIA DEL MELLA Via del Mella	Disponibile	€ 231.250,75	fg. 247 mapp. 4	SI - Art. 12 D.lgs 42/04	NON DI INTERESSE			
8014	IMMOBILE EX ARVEDI Via Mantova	Indisponibile	€ 2.066.400,00	fg. 149 mapp. 136	N.N.				
7059	EX FABBRICATO RURALE CASCINA MAGGIA EST Via Maggia	Demaniale L. 42/2004	€ 2.145.780,00	fg. 210 mapp. 33(parte)	SI - Art. 12 D.lgs 42/04	SI - D.M. 06/10/1958	VENDITA AUTORIZZATA Art.56 del D.Lvo n. 42/04.		
9111	PALAZZINA HAYNAU E S. STEFANO NUOVO Via Castello 9	Demaniale L. 42/2004	€ 544.792,29	fg. 119 mapp. 194 parte	SI - Art. 12 D.lgs 42/04	SI - D.M. 22/03/1912	CHIESTA AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE		
9336	NUOVO PALAGIUSTIZIA Via Lattanzio Gambara 40	Patrimonio indisponibile	==	fg. 147 mapp. 300 parte	NO	NON DI INTERESSE		Parte servizi amm.vi Parte servizi mobilità, parcheggio	Tutto servizi amministrativi
8023	APPARTAMENTO VIA -F. BERTONI N. 6	Patrimonio indisponibile	€ 44.290,79	fg. 150 mapp. 48, sub. 30	SI - Art. 12 D.lgs 42/04	NON VERIFICATO			