

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

Delib. n. 56

Data 25/10/2024

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 SS.MM.II. E ATTESTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO AL RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA MILAZZO NN. 1, 1-BIS, 3 E VIA GOITO S.N.C., PRESENTATA DALLA SOCIETÀ BOMA S.R.L..

Adunanza del 25/10/2024

Seduta pubblica di prima convocazione.

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

CASTELLETTI LAURA	Si	LABARAN RAISA	--
ANDREOLI CARLO	Si	MAGGI MICHELE	--
ASHKAR IYAS	--	MARGAROLI MATTIA	Si
BATTAGLIOLA MASSIMILIANO	Si	MEHMOOD ARSHAD	Si
BENZONI FABRIZIO	Si	NARDO BEATRICE	--
BIASUTTI MIRCO	Si	OMODEI ROBERTO	Si
CAMMARATA ROBERTO	Si	PATITUCCI FRANCESCO	Si
CAPRA FABIO	Si	POMARICI LUCA	Si
CATALANO FRANCESCO	Si	POSIO GIOVANNI	Si
CURCIO ANDREA	Si	ROLFI FABIO	Si
DEL CIELLO DANIELA	Si	ROSSINI ROBERTO	Si
FERRARI MARIANGELA	Si	SCAGLIA DILETTA	Si
FONTANA PAOLO	--	SINGH BALWINDER	Si
FORNASARI MARIACHIARA	--	TACCONI MASSIMO	Si
GASTALDI VALENTINA	Si	TOMASINI FRANCESCO	Si
GHETTI PIETRO	Si	VIVIANI GIOVANNI	Si
GIUFFREDI LAURA	Si		

Sono presenti anche gli Assessori:

MANZONI FEDERICO	Si	GARZA MARCO	--
BIANCHI CAMILLA	Si	MUCHETTI VALTER	Si
CANTONI ALESSANDRO	Si	POLI ANDREA	Si
FENAROLI MARCO	Si	TIBONI MICHELA	--
FRATTINI ANNA	--		

Presiede il consigliere Roberto Rossini

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

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 SS.MM.II. E ATTESTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO AL RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA MILAZZO NN. 1, 1-BIS, 3 E VIA GOITO S.N.C., PRESENTATA DALLA SOCIETÀ BOMA S.R.L..

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

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che in data 12.8.2024 la società BOMA s.r.l. ha presentato con P.G. n. 267125/2024 perizia asseverata giurata ai sensi e per gli effetti dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. per attestazione della sussistenza dell'interesse pubblico al recupero del complesso immobiliare sito in Via Milazzo nn. 1, 1bis, 3 e Via Goito s.n.c., disciplinato dal Piano Attuativo Vigente PAV96 "ex Enel" e situato all' interno dell'area omogenea del PGT TS12 - Via Trento;
- che il complesso immobiliare risulta essere in stato di degrado urbanistico ed edilizio, in quanto i lavori di recupero avviati nel 2009 sono stati interrotti nell'anno 2012 a causa del fallimento della società che in quel momento possedeva l'immobile, e non sono mai più ripresi lasciando incompiute le distribuzioni interne, gli impianti e le finiture, nonché la sistemazione delle aree esterne;
- che i beni in oggetto sono indicati in perizia e catastalmente identificati con la nota integrativa prot. n. 299938/2024 del 13.9.2024 come segue:
 - NCT Foglio 90, mappale 137, subalterni: 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49;

Considerato:

- che l'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. prevede che:
 - (comma 1) "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 4) "...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 10) "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.";

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

Vista l'attestazione del Responsabile del Settore Sportello Unico dell'Edilizia del 30.8.2024 con P.G. n. 283604/2024 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;

Dato atto in particolare che il degrado ambientale, urbanistico edilizio e sociale in atto nella zona EX ENEL è comprovato, oltre che dalla perizia in oggetto con relativa denuncia di danneggiamento del 2024, allegata alla medesima, anche:

- dalle ordinanze sindacali del 2018 e del 2019, relative alle occupazioni abusive del complesso EX ENEL;
- dall'ordinanza dirigenziale del 2022, relativa a occupazioni abusive immobile comunale adiacente su via Goito;
- dall'avvio del procedimento del 2022 per l'emissione di ordinanza per la risoluzione di problemi igienico sanitari nel complesso EX ENEL in Via Leonardo da Vinci n. 44;

Valutato inoltre:

- che tale situazione di degrado immobiliare dell'intero comparto EX ENEL si protrae da oltre un decennio, con il conseguente acclarato stato di degrado degli immobili, e costituisce una criticità per la tutela dei valori del paesaggio urbano;
- che in particolare si rileva che il mancato utilizzo e presidio degli immobili oggetto di perizia, posti in posizione strategica all'angolo fra Via Goito e Via Milazzo, ha contribuito in modo significativo a consentire le occupazioni abusive nel decennio passato di tutti gli immobili circostanti facenti parte del comparto EX ENEL, sia comunali sia privati;
- che tali situazioni di criticità riguardano una parte dimensionalmente significativa del tessuto urbano, per una slp complessiva di mq 1.109 circa, e che l'intervento su di esse potrà comportare una riduzione delle condizioni di degrado individuate nell'intero contesto urbano di riferimento;

Atteso che l'istanza è rimessa alla valutazione del Consiglio Comunale per la verifica ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. della sussistenza dei presupposti per l'inclusione negli strumenti urbanistici degli immobili in oggetto tra quelli degradati e abbandonati, per l'attestazione dell'interesse pubblico al recupero degli stessi e per l'individuazione del termine di presentazione della richiesta di permesso di costruire;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi in data 26.9.2024 dal Responsabile del Settore Sportello Unico dell'Edilizia e dalla Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana 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 14.10.2024 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di individuare gli immobili catastalmente identificati come segue:
 - NCT Foglio 90, mappale 137, subalterni: 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 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 in premessa, la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili in oggetto;
- c) di stabilire in 24 mesi dall'efficacia della presente deliberazione il termine per la presentazione della richiesta di permesso di costruire convenzionato relativo agli immobili individuati;
- d) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

La discussione è riportata nella seconda parte del verbale al n. 56.

Apertasi la discussione, dopo una presentazione del provvedimento da parte dell'assessore Muchetti, si hanno gli interventi dei consiglieri Rolfi e Capra.

Si hanno, quindi, le dichiarazioni di voto dei consiglieri Mehmood, Rolfi, Margaroli e Curcio.

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 (Andreoli, Battagliola, Ferrari, Margaroli, Posio, Rolfi, Singh, Tacconi, Viviani)

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:
 - NCT Foglio 90, mappale 137, subalterni: 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 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 in premessa, la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili in oggetto;
- c) di stabilire in 24 mesi dall'efficacia della presente deliberazione il termine per la presentazione della richiesta di permesso di costruire convenzionato relativo agli immobili individuati.

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 4 astenuti (Battagliola, Posio, Singh, Viviani). Si dà atto che, pur presenti in aula, non hanno preso parte alla votazione i consiglieri Andreoli, Ferrari, Margaroli, Rolfi, Tacconi.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.