



**COMUNE DI BRESCIA**

**CONSIGLIO COMUNALE**

Delib. n. 36

Data 23/05/2025

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 COMPENDIO IMMOBILIARE "PIETRA TUBIFICIO" SITO IN VIA ORZINUOVI E VIA ODDINO PIETRA, PRESENTATA DALLE SOCIETA' INTER TRADE INVESTMENT - I.T.I. S.R.L., IMMOBILIARE PIETRA O.C.S. S.R.L., IMMOBILIARE 3G S.R.L. E MIMI S.R.L..

Adunanza del 23/05/2025

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	Si
ASHKAR IYAS	--	MARGAROLI MATTIA	Si
BATTAGLIOLA MASSIMILIANO	Si	MEHMOOD ARSHAD	Si
BENZONI FABRIZIO	Si	NARDO BEATRICE	Si
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	--
DEL CIELLO DANIELA	Si	ROSSINI ROBERTO	Si
FERRARI MARIANGELA	Si	SAI FEDERICO	Si
FONTANA PAOLO	Si	SCAGLIA DILETTA	Si
FORNASARI MARIACHIARA	Si	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	Si
BIANCHI CAMILLA	--	MUCHETTI VALTER	Si
CANTONI ALESSANDRO	Si	POLI ANDREA	Si
FENAROLI MARCO	Si	TIBONI MICHELA	Si
FRATTINI ANNA	Si		

Presiede il Consigliere Roberto Rossini

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

Delib. n. 36 - 23/05/2025

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 COMPENDIO IMMOBILIARE "PIETRA TUBIFICIO" SITO IN VIA ORZINUOVI E VIA ODDINO PIETRA, PRESENTATA DALLE SOCIETA' INTER TRADE INVESTMENT - I.T.I. S.R.L., IMMOBILIARE PIETRA O.C.S. S.R.L., IMMOBILIARE 3G S.R.L. E MIMI S.R.L..

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

#### Il Consiglio Comunale

##### Premesso:

- che il 13.11.2024 le società INTER TRADE INVESTMENT - I.T.I. S.R.L., IMMOBILIARE PIETRA O.C.S. S.R.L., IMMOBILIARE 3G S.R.L. e MIMI S.R.L., proprietarie del compendio immobiliare "Pietra Tubificio", hanno presentato con P.G. n. 375492/2024 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 identificato al NCT fg. 144, mapp. 62, sub. 503, 504, 505, 506 e fg. 162, mapp. 10, sub. 504, sito a Brescia in Via Orzinuovi e Via Oddino Pietra;
- che il complesso immobiliare risulta essere da oltre un decennio in stato di degrado urbanistico ed edilizio, oltre che ambientale e sociale e con evidenti criticità relativamente agli aspetti di sicurezza, il tutto comprovato dalla perizia stessa;
- che tale situazione di criticità riguarda una parte dimensionalmente significativa del tessuto urbano di Brescia e che l'intervento su di essa potrà comportare una riduzione delle condizioni di degrado nell'intero contesto urbano di riferimento;

Tenuto conto che l'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. prevede quanto di seguito indicato:

- *"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);

Considerato che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 359 del 22.9.2021, 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 la nota in data 21.11.2024 P.G. n. 385892/2024 con la quale il Responsabile del Settore Sportello Unico dell'Edilizia attesta l'esito positivo della verifica sulla perizia asseverata giurata nonché comunica l'avvio del procedimento;

Preso atto in particolare che il degrado ambientale, urbanistico edilizio e sociale in atto nella zona del compendio immobiliare "Pietra Tubificio" è comprovato anche:

- dalla relazione fornita dal servizio di vigilanza privata e allegata alla perizia sopra citata in ordine agli eventi rilevati dalle pattuglie durante l'erogazione del servizio ispettivo dalla data del 6.6.2012 a luglio 2024;
- dalle denunce alle autorità competenti che la proprietà dell'area ha presentato per occupazione abusiva del compendio immobiliare;
- dall'avvio del procedimento emesso dal Responsabile del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, con P.G. n. 178020 del 28.5.2024 per l'emissione di ordinanza per la rimozione dei rifiuti e l'inibizione in maniera stabile di tutti gli accessi dell'immobile "Pietra Tubificio" in Via Orzinuovi e Via Oddino Pietra;

Valutato:

- che tale situazione di degrado immobiliare dell'intero comparto "Pietra Tubificio" 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 il mancato utilizzo e presidio degli immobili oggetto di perizia ha contribuito in modo significativo a consentire le occupazioni abusive nel decennio passato;
- che tali situazioni di criticità riguardano una parte dimensionalmente significativa del tessuto urbano 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 ai fini della 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 o di piano attuativo o di SCIA demolitoria;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi in data 3.4.2025 dal Responsabile del Settore

Sportello Unico dell'Edilizia e in data 4.4.2025 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 19.5.2025 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 fg. 144, mapp. 62, sub. 503, 504, 505, 506 e fg. 162, mapp. 10, sub. 504 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 piano attuativo o di permesso di costruire o di SCIA demolitoria in relazione 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 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti.

La discussione è riportata nella seconda parte del verbale al n. 36.

Apertasi la discussione, dopo una presentazione del provvedimento da parte dell'assessora Tiboni, si hanno gli interventi dei consiglieri Fornasari, Capra, Tacconi, Tomasini, Catalano, dell'assessore Fenaroli, e la replica finale dell'assessora Tiboni.

Indi il Presidente del Consiglio mette in votazione il sotto riportato EMENDAMENTO presentato dai consiglieri Capra, Tomasini, Fornasari:

"c) di stabilire in 12 mesi dall'efficacia della presente deliberazione il termine per la presentazione del permesso di costruire o di SCIA demolitoria dei tetti e delle coperture degli immobili individuati;  
d) di stabilire in 36 mesi dall'efficacia della presente deliberazione il termine per la presentazione della richiesta del piano attuativo o del permesso di costruire o di SCIA demolitoria in relazione agli immobili individuati;  
e) 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".

In merito al sopra riportato emendamento la Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Prima della messa in votazione dell'emendamento si hanno la presentazione del consigliere Capra, l'indicazione di voto dell'assessora Tiboni e le dichiarazioni di voto dei consiglieri Curcio in dissenso dal gruppo e Fornasari.

Detto emendamento, messo in votazione con il sistema di rilevazione elettronica palese, viene accolto con 26 voti favorevoli e 1 astenuto (Curcio). Si dà atto:

- che, pur presente in aula, non ha preso parte alla votazione il consigliere Mehmood;
- che non hanno preso parte alla votazione, perché temporaneamente assenti dall'aula, i consiglieri Sai e Tacconi

Si ha, quindi, la dichiarazione di voto del consigliere Mehmood.

Indi il Presidente del Consiglio mette in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di cui sopra, comprensiva dell'emendamento accolto, che viene approvata con 29 voti favorevoli. Si dà atto che non ha preso parte alla votazione, perché temporaneamente assente dall'aula, il consigliere Tacconi.

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 fg. 144, mapp. 62, sub. 503, 504, 505, 506 e fg. 162, mapp. 10, sub. 504

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 12 mesi dall'efficacia della presente deliberazione il termine per la presentazione del permesso di costruire o di SCIA demolitoria dei tetti e delle coperture degli immobili individuati;
- d) di stabilire in 36 mesi dall'efficacia della presente deliberazione il termine per la presentazione della richiesta del piano attuativo o del permesso di costruire o di SCIA demolitoria in relazione 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 28 voti favorevoli.

Si dà atto:

- che, pur presente in aula, non ha preso parte alla votazione il consigliere Margaroli;
- che non ha preso parte alla votazione, perché temporaneamente assente dall'aula, il consigliere Tacconi.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.