



COMUNE DI BRESCIA

GIUNTA COMUNALE

Delib. n. 359

Data 22/09/2021

OGGETTO: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. SETTORE SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ATTIVITÀ COMMERCIALI. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ, AI SENSI DELL'ART. 40-BIS DELLA L.R. N.12/2005 E S.M.I.. AVVIO DEL PROCEDIMENTO E APPROVAZIONE CRITERI.

L'anno 2021, addì ventidue del mese di Settembre alle ore 09:15 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

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

		PRESENTE
DELBONO EMILIO	Sindaco	Si
CASTELLETTI LAURA	V. Sindaco	Si
CANTONI ALESSANDRO	Assessore	Si
CAPRA FABIO	Assessore	Si
COMINELLI MIRIAM	Assessore	Si
FENAROLI MARCO	Assessore	--
	anziano	
MANZONI FEDERICO	Assessore	Si
MORELLI ROBERTA	Assessore	Si
MUCHETTI VALTER	Assessore	Si
TIBONI MICHELA	Assessore	Si

Presiede il Sindaco Emilio Delbono

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

Premesso:

- che con L.R. 26 novembre 2019, n. 18 *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali."*, è stata riproposta nell'ordinamento urbanistico regionale la nozione di rigenerazione urbana, così definita ai sensi del testo novellato dell'art. 2 della L.R. 28 novembre 2014, n. 31: *"[...]e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano"*;
- che per effetto della citata L.R. n. 18/2019 ai Comuni è consentito di individuare gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione con lo scopo di:
 - garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
 - reintegrare funzionalmente il sistema urbano;
 - incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;
 - implementare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- che con deliberazione di C.C. n. 23 del 30.3.2021 sono già state attuate, in materia urbanistico-edilizia, politiche di promozione dello sviluppo sociale ed economico sostenibile, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione;
- che per le medesime finalità di rigenerazione urbana, la L.R. 26 novembre 2019, n. 18 ha introdotto nella L.R. n. 12/2005 l'art. 40-bis, successivamente modificato, da ultimo, dalla Legge Regionale 24 giugno 2021 n. 11, prevedendo che i Comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuino entro il 31.12.2021 gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11/2021 citata, da almeno un anno risultino dismessi e causino 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;
- che, ove ricorrano i presupposti citati, in tale deliberazione il Comune dovrà includere gli immobili già individuati come

degradati e abbandonati nel proprio strumento urbanistico ovvero noti per fatti o circostanze riconducibili agli aspetti in esame;

Atteso che i Comuni possono altresì individuare, mediante deliberazione consiliare, gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi;

Ricordato che i Comuni, prima della deliberazione consiliare predetta, devono notificare ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro trenta giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento;

Ritenuto quindi, opportuno, oltre ad operare un'autonoma ricognizione anche sulla base delle informazioni contenute al riguardo nel P.G.T. vigente, coinvolgere la cittadinanza al fine di raccogliere segnalazioni e indicazioni e di procedere, quindi, all'individuazione e ricognizione, nell'ambito del territorio comunale, del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;

Considerato inoltre opportuno riservare la valutazione degli ambiti del territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'articolo 40-bis, nonché la definizione della gradualità percentuale dell'incremento dei diritti edificatori da sottoporre al Consiglio comunale, in subordine al risultato oggettivo che discenderà dalla fase partecipativa avviata con il presente provvedimento;

Dato atto che 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 s.m.i, sono quelli di seguito elencati:

SALUTE E INQUINAMENTO

Presenza significativa e certificata di materiali, gas o radiazioni tossiche e/o cancerogene, quali ad esempio amianto, fibre artificiali vetrose, gas Radon, campi elettromagnetici, oltre le soglie di legge e che possano costituire motivi di pericolo per la collettività, e tali comunque da non poter essere rimossi attraverso interventi manutentivi ordinari e/o straordinari

SICUREZZA IDRAULICA

Costruzioni collocate in aree destinate al deflusso dei corsi idrici e, conseguentemente, che ne costituiscono ostacolo e

contribuiscono pertanto ad incrementare in maniera significativa il rischio di allagamento delle aree urbanizzate

PROBLEMI STRUTTURALI CHE NE PREGIUDICANO LA SICUREZZA

Situazioni soggette a fenomeni conclamati di lesioni strutturali, cedimenti o rischi di crolli, anche parziali, tali da costituire motivo di pericolo per gli spazi pubblici adiacenti e/o per gli edifici circostanti

DEGRADO AMBIENTALE ED URBANISTICO EDILIZIO E SOCIALE criticità che contrastano con uno dei seguenti interessi pubblici:

× Tutela delle persone con particolare riferimento alla protezione dalla criminalità;

× Tutela dei valori del paesaggio e del patrimonio naturale;

Tali situazioni dovranno riguardare parti dimensionalmente significative del tessuto urbano, tale che l'intervento su di essi comporti in modo inequivocabile una riduzione delle condizioni di degrado individuate puntualmente nell'intero contesto urbano di riferimento, anche in relazione agli influssi positivi dell'intervento edilizio sulle zone circostanti.

Ritenuto, conseguentemente, di dare mandato al Settore Pianificazione Urbanistica mediante provvedimento dirigenziale di predisporre, approvare e pubblicare apposito avviso, finalizzato a favorire la più ampia partecipazione della cittadinanza alla segnalazione di immobili dismessi e che causino criticità per gli aspetti di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005, dando allo stesso adeguata pubblicità mediante affissione all'albo pretorio on-line e sul sito internet istituzionale dell'ente;

Visti:

- il vigente Piano di Governo del Territorio;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" come modificata dalla Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18;
- la Legge Regionale 24 giugno 2021, n. 11 "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)";

Visti, inoltre, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi in data 16.9.2021 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e in data 17.9.2021 dal Responsabile del Settore Sportello Unico dell'edilizia, attività produttive e attività commerciali e dato atto che il presente provvedimento non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., in quanto dal presente provvedimento non discendono effetti diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento 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 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di dare avvio alla manifestazione di interesse finalizzata alla individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., con riserva di valutare gli ambiti del territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'articolo 40-bis, nonché la definizione della gradualità percentuale dell'incremento dei diritti edificatori da sottoporre al Consiglio comunale, alla luce del risultato oggettivo che discenderà dalla fase partecipativa avviata con il presente provvedimento;
- b) di dare atto che 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, sono quelli di seguito elencati:

SALUTE E INQUINAMENTO

Presenza significativa e certificata di materiali, gas o radiazioni tossiche e/o cancerogene, quali ad esempio amianto, fibre artificiali vetrose, gas Radon, campi elettromagnetici, oltre le soglie di legge e che possano costituire motivi di pericolo per la collettività, e tali comunque da non poter essere rimossi attraverso interventi manutentivi ordinari e/o straordinari

SICUREZZA IDRAULICA

Costruzioni collocate in aree destinate al deflusso dei corsi idrici e, conseguentemente, che ne costituiscono ostacolo e contribuiscono pertanto ad incrementare in maniera significativa il rischio di allagamento delle aree urbanizzate

PROBLEMI STRUTTURALI CHE NE PREGIUDICANO LA SICUREZZA

Situazioni soggette a fenomeni conclamati di lesioni strutturali, cedimenti o rischi di crolli, anche parziali, tali da costituire motivo di pericolo per gli spazi pubblici adiacenti e/o per gli edifici circostanti

DEGRADO AMBIENTALE ED URBANISTICO EDILIZIO E SOCIALE

Criticità che contrastano con uno dei seguenti interessi pubblici:

× Tutela delle persone con particolare riferimento alla protezione dalla criminalità;

× Tutela dei valori del paesaggio e del patrimonio naturale;

Tali situazioni dovranno riguardare parti dimensionalmente significative del tessuto urbano, in modo che l'intervento su di essi comporti in modo inequivocabile una riduzione delle condizioni di degrado individuate puntualmente nell'intero contesto urbano di riferimento, anche in relazione agli influssi positivi dell'intervento edilizio sulle zone circostanti.

- c) di dare mandato al Settore Pianificazione Urbanistica, sulla scorta del presente atto di indirizzo e mediante provvedimento dirigenziale per la predisposizione, approvazione e pubblicazione di apposito avviso finalizzato a favorire la più ampia partecipazione della cittadinanza alla segnalazione di immobili dismessi e che causino criticità per gli aspetti di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005, dando adeguata pubblicità mediante affissione all'albo pretorio on-line e sul sito internet istituzionale dell'ente;
- d) di dichiarare, con separata e unanime votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.