



COMUNE DI BRESCIA

CONSIGLIO COMUNALE

Delib. n. 37

Data 04/07/2022

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI ESCLUSI DAL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ARTICOLO 40-BIS DELLA L.R. 11/03/2005 N. 12, DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEGLI INCREMENTI DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMA DI CUI AL MEDESIMO ARTICOLO.

Adunanza del 04/07/2022

Seduta pubblica di Prima convocazione.

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

DELBONO EMILIO	--	GIORI CAPPELLUTI DAVIDE	--
ALBINI DONATELLA	--	GORRUSO GIUSEPPE	Si
BENZONI FABRIZIO	Si	GUINDANI DIONIGI	Si
BIASUTTI MIRCO	Si	MAGGI MICHELE	Si
BORDONALI SIMONA	--	MARGAROLI MATTIA	Si
BRAGHINI ANNA	Si	NATALI GIANPAOLO	--
CALOVINI GIANGIACOMO	--	OMODEI ROBERTO	Si
CAMMARATA ROBERTO	Si	PAPARAZZO ANGELAMARIA	Si
CURCIO ANDREA	Si	PARENZA LAURA	Si
FANTONI MICHELA	Si	PATITUCCI FRANCESCO	Si
FERRARI LUCIA	Si	POZZI MARCO	Si
FONTANA PAOLO	--	ROVETTA MONICA	Si
FORESTI GIOVANNA	--	SCAGLIA DILETTA	Si
GAGLIA TOMMASO	Si	TACCONI MASSIMO	Si
GALPERTI GUIDO	Si	UNGARI GIUSEPPE	Si
GASTALDI MELANIA	--	VILARDI PAOLA	--
GHIDINI GUIDO	Si		

Sono presenti anche gli Assessori:

CASTELLETTI LAURA	Si	MANZONI FEDERICO	Si
CANTONI ALESSANDRO	Si	MORELLI ROBERTA	--
CAPRA FABIO	Si	MUCHETTI VALTER	Si
COMINELLI MIRIAM	Si	TIBONI MICHELA	Si
FENAROLI MARCO	--		

Presiede il Consigliere Roberto Cammarata

Partecipa il Segretario Generale Barilla dott.ssa Carmelina

Delib. n. 37 - 04/07/2022

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI ESCLUSI DAL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ARTICOLO 40-BIS DELLA L.R. 11/03/2005 N. 12, DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEGLI INCREMENTI DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMA DI CUI AL MEDESIMO ARTICOLO.

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

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che l'Amministrazione Comunale ha inteso attuare, in materia urbanistico-edilizia, politiche di promozione dello sviluppo di una città sostenibile, anche mediante la rigenerazione del tessuto urbano e la riconversione delle aree degradate, ponendo attenzione e monitorando le opportunità di incentivazione degli interventi sul territorio;
- 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 gli interventi sugli immobili da individuare usufruiscono dei benefici di cui ai commi 5 e 6 (incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente) e della deroga di cui al comma 10 del citato art. 40-bis, secondo le modalità e i termini indicati negli ulteriori commi del medesimo articolo;
- 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. n. 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;

- che, in ogni caso, le disposizioni dell'art. 40-bis non si applicano agli immobili indicati al comma 3 del medesimo articolo;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 359 del 22.9.2021, sono stati precisati i contenuti dei criteri da adottare per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, di seguito integralmente riportati:
 - 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;
- che le predette situazioni devono riguardare parti dimensionalmente significative del tessuto urbano, tali 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;
- che a fronte della predetta deliberazione sono pervenute n. 5 segnalazioni riguardanti immobili siti nel territorio comunale;

Valutato che l'obiettivo di rigenerazione sotteso al procedimento di cui all'art. 40-bis debba essere raggiunto mediante una puntuale predeterminazione, da parte del Consiglio Comunale, dei criteri, termini e incentivi che il medesimo disposto normativo prevede per l'individuazione degli immobili dismessi che causano criticità, anche ai fini di fornire un quadro giuridico certo entro cui adottare i successivi provvedimenti e

favorire la presentazione, da parte della collettività, di ulteriori segnalazioni;

Dato atto pertanto che, per quanto sopra riportato e sulla base del disposto normativo di cui all'art. 40-bis, il presente provvedimento richiede l'adozione di una decisione del Consiglio Comunale relativamente ai seguenti aspetti:

1. individuazione degli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'articolo, 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 (comma 1 quarto periodo);
2. previsione di un termine, entro le tempistiche previste al comma 4, per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire, SCIA, CILA, riguardanti gli immobili individuati;
3. determinazione dell'incremento, in favore degli interventi sugli immobili individuati, in una quota percentuale tra il 10 e il 25 per cento, dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, di cui gli interventi sugli immobili individuati (commi 5 e 6);

Precisato:

- che con successiva deliberazione di Consiglio Comunale, sarà effettuata l'individuazione degli immobili dismessi e che causano criticità per uno o più degli aspetti già riportati e per i quali il Consiglio Comunale è tenuto ad attestare la sussistenza dell'interesse pubblico al loro recupero;
- che ai sensi dell'art. 40-bis, comma 10, e in esito all'attestazione d'interesse pubblico di cui al punto precedente, tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili individuati potranno essere 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;

Rilevato che, in linea con gli obiettivi strategici che si intendono perseguire, con riferimento al precedente punto 1, ai sensi dell'art. 40-bis, comma primo, gli ambiti del proprio territorio che si intendono escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del medesimo articolo sono i seguenti:

- SENSIBILITÀ PAESISTICA

- Nuclei storici (NTA art. 73) e i Tessuti storici (NTA art. 80), limitatamente agli ambiti ricadenti in classe di sensibilità paesistica elevata (4) e molto elevata (5);
- Aree classificate dal P.G.T. vigente in classe di sensibilità paesistica molto elevata (5), incluse le aree esterne al TUC;

- AMBITO NON URBANIZZATO DEL P.G.T.

- Aree destinate all'agricoltura (NTA art. 84);
- Aree di valore paesistico-ambientale (NTA art.85);

- BENI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E PAESAGGISTICO

- Gli immobili ricadenti all'interno di aree classificate come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004;

Dato atto che la motivazione di tale esclusione è declinata nella relazione tecnica firmata digitalmente in data 7.6.2022 dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica su proposta del Settore Trasformazione Urbana e allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e che tali ambiti esclusi sono stati mappati e graficamente rappresentati nell'Allegato A "Individuazione ambiti esclusi dall'applicazione art. 40 bis L.R. n. 12/2005", anch'esso da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Precisato che in aggiunta agli ambiti di esclusione, come già riportato in premessa, le disposizioni dell'art. 40-bis non si applicano in ogni caso agli immobili di cui al comma 3 del medesimo articolo;

Valutato che, ai sensi dell'art. 40-bis, comma 4, con riguardo alla previsione di un termine per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire etc., di cui al precedente punto 2, riguardanti gli interventi sugli immobili dismessi individuati, le stesse debbano essere presentate entro tre anni dall'efficacia del presente provvedimento consiliare;

Ritenuto, con riferimento al precedente punto 3 e ai sensi del comma 5 dell'art. 40-bis L.R. n. 12/2005, di determinare le seguenti premialità nell'incremento dei diritti edificatori per tutti gli immobili che saranno individuati in qualità di edifici dismessi che causano criticità:

- un incremento del 10% dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, per gli interventi sugli immobili dismessi,

utilizzabile nell'area stessa oppure da iscriversi nel registro dei diritti edificatori per i successivi utilizzi ammessi dal P.G.T.;

- un ulteriore incremento del 10% sulla SLP esistente dei soli edifici di natura non produttiva, non utilizzabile sull'area che l'ha generato e da iscriversi nel registro dei diritti edificatori per i successivi utilizzi ammessi dal P.G.T., purché l'intervento di demolizione su tutti i fabbricati individuati quali dismessi con criticità avvenga entro un anno dalla data di approvazione della deliberazione consiliare di individuazione afferente a ogni singola istanza;

Visti:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" come modificata dalla L.R. n. 11/2021;
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato";
- la Legge Regionale 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 L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e ad altre leggi regionali";
- la Legge Regionale n. 11/2021 recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'art. 40 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)";
- il vigente Piano di Governo del Territorio;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso in data 7.6.2022 dal responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica 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 ss.mm.ii., in quanto dal presente provvedimento non discendono effetti diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data 21.6.2022 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di stabilire che ai sensi dell'art. 40-bis, comma primo, gli ambiti del proprio territorio che si intendono escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del medesimo articolo sono i seguenti:

- SENSIBILITÀ PAESISTICA

- Nuclei storici (NTA art. 73) e i Tessuti storici (NTA art. 80), limitatamente agli ambiti ricadenti in classe di sensibilità paesistica elevata (4) e molto elevata (5);
- Aree classificate dal P.G.T. vigente in classe di sensibilità paesistica molto elevata (5), incluse le aree esterne al TUC;

- AMBITO NON URBANIZZATO DEL P.G.T.

- Aree destinate all'agricoltura (NTA art. 84);
- Aree di valore paesistico-ambientale (NTA art.85);

- BENI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E PAESAGGISTICO

- Gli immobili ricadenti all'interno di aree classificate come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004;

- b) di dare atto che la motivazione di tale esclusione è declinata nella relazione tecnica citata del 7.6.2022 e allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e che tali ambiti esclusi sono stati mappati e graficamente rappresentati nell'Allegato A "Individuazione ambiti esclusi dall'applicazione art. 40 bis L.R. n. 12/2005", anch'esso da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- c) di stabilire che, ai sensi dell'art. 40-bis, comma 4, con riguardo alla previsione di un termine per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire etc. riguardanti gli interventi sugli immobili dismessi individuati, le stesse debbano essere presentate entro tre anni dall'efficacia della presente deliberazione consiliare di individuazione;
- d) di stabilire altresì ai sensi del comma 5 dell'art. 40-bis L.R. n. 12/2005 le seguenti premialità nell'incremento dei diritti edificatori per tutti gli immobili individuati e da individuarsi per effetto del presente provvedimento:
- un incremento del 10% dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, per gli interventi sugli immobili dismessi, utilizzabile nell'area stessa oppure da iscriversi nel registro dei diritti edificatori per i successivi utilizzi ammessi dal P.G.T.;
 - un ulteriore incremento del 10% sulla SLP esistente dei soli edifici di natura non produttiva, non utilizzabile sull'area che l'ha generato e da iscriversi nel registro dei diritti edificatori per i successivi utilizzi ammessi

dal P.G.T., purché l'intervento di demolizione su tutti i fabbricati individuati quali dismessi con criticità avvenga entro un anno dalla data di approvazione della deliberazione consiliare di individuazione afferente ad ogni singola istanza;

- e) di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii., la presente deliberazione, corredata dei relativi allegati, sarà pubblicata sul sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'efficacia degli atti assunti;
- f) 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.

Dato atto che nessun consigliere chiede la parola il Presidente del Consiglio comunale 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.23
Voti favorevoli	n.19
Astenuti	n. 4 (Fantoni, Maggi, Margaroli, Tacconi)

Pertanto il Presidente proclama il risultato della votazione ed il Consiglio comunale

d e l i b e r a

- a) di stabilire che ai sensi dell'art. 40-bis, comma primo, gli ambiti del proprio territorio che si intendono escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del medesimo articolo sono i seguenti:

• SENSIBILITÀ PAESISTICA

- Nuclei storici (NTA art. 73) e i Tessuti storici (NTA art. 80), limitatamente agli ambiti ricadenti in classe di sensibilità paesistica elevata (4) e molto elevata (5);
- Aree classificate dal P.G.T. vigente in classe di sensibilità paesistica molto elevata (5), incluse le aree esterne al TUC;

- AMBITO NON URBANIZZATO DEL P.G.T.
 - Aree destinate all'agricoltura (NTA art. 84);
 - Aree di valore paesistico-ambientale (NTA art.85);

- BENI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E PAESAGGISTICO
 - Gli immobili ricadenti all'interno di aree classificate come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;
 - Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004;

- b) di dare atto che la motivazione di tale esclusione è declinata nella relazione tecnica citata del 7.6.2022 e allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e che tali ambiti esclusi sono stati mappati e graficamente rappresentati nell'Allegato A "Individuazione ambiti esclusi dall'applicazione art. 40 bis L.R. n. 12/2005", anch'esso da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- c) di stabilire che, ai sensi dell'art. 40-bis, comma 4, con riguardo alla previsione di un termine per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire etc. riguardanti gli interventi sugli immobili dismessi individuati, le stesse debbano essere presentate entro tre anni dall'efficacia della presente deliberazione consiliare di individuazione;
- d) di stabilire altresì ai sensi del comma 5 dell'art. 40-bis L.R. n. 12/2005 le seguenti premialità nell'incremento dei diritti edificatori per tutti gli immobili individuati e da individuarsi per effetto del presente provvedimento:
- un incremento del 10% dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, per gli interventi sugli immobili dismessi, utilizzabile nell'area stessa oppure da iscriversi nel registro dei diritti edificatori per i successivi utilizzi ammessi dal P.G.T.;
 - un ulteriore incremento del 10% sulla SLP esistente dei soli edifici di natura non produttiva, non utilizzabile sull'area che l'ha generato e da iscriversi nel registro dei diritti edificatori per i successivi utilizzi ammessi dal P.G.T., purché l'intervento di demolizione su tutti i fabbricati individuati quali dismessi con criticità avvenga entro un anno dalla data di approvazione della deliberazione consiliare di individuazione afferente ad ogni singola istanza;
- e) di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii., la presente deliberazione, corredata dei relativi allegati, sarà pubblicata sul sito internet del Comune, nella

sezione "Amministrazione trasparente", ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'efficacia degli atti assunti.

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 19 voti favorevoli e 4 astenuti (Fantoni, Maggi, Margaroli, Tacconi).

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.