

# Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia  
**CITTA DI LONATO DEL GARDA**  
 Allegato alla delibera GC 108  
 N° AREA TECNICA del... 28/06/2016  
 Sportello Unico per l'Edilizia  
 106

Prot. P.E. 338/2015

Lonato del Garda, lì 15-06-2016

## DECRETO SUBDELEGATO P - 129 - 2016

Data dell'istanza 02-10-2015

Prot. 27148/2015

### Intestatari:

**GIMAR SRL (01675330177)**  
 VIALE ANDREIS-CENTRO DIREZ. EUROPA N. 74  
 25015 DESENZANO DEL GARDA (BS)

### Progettista:

**VISCONTI GIULIANO (VSCGLN45H22D284P)**  
**VISCONTI ALBERTO (VSCLRT84C03D284B)**  
 VIALE ANDREIS N. 74  
 25015 DESENZANO DEL GARDA (BS)

### OGGETTO:

Ristrutturazione edifici esistenti

### in Via:

CORSO GARIBALDI - 25017 LONATO DEL GARDA (BS)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

fog. 29 map. 00045

## IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

### VISTI:

- i dati relativi all'istanza riassunti in premessa;
- gli elaborati allegati alla pratica edilizia (composti da n. 11 tavole e dalla valutazione paesaggistica);
- la relazione in data **09-10-2015** dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;
- l'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42;
- la legge regionale 11/03/2005, n.12 ed i criteri attuativi approvati dalla Giunta Regionale con DGR n.IX/2727 del 22/12/2011 e s.m.i.;
- il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia approvato con delibera di Consiglio Regionale n.VIII/951 del 19/01/2010;

**ACCERTATO** che l'area oggetto dell'intervento richiesto è soggetta a tutela paesaggistica in base:

- All'art.136, comma 1 lettera c), del suddetto decreto legislativo, in quanto assoggettata a tutela paesaggistica con specifico provvedimento (Decreto Ministeriale 25/08/1965);

**VERIFICATO** che l'intervento in oggetto è soggetto ad autorizzazione paesaggistica non ricorrendo i presupposti di cui all'art.149 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

**CONSIDERATO** che ai sensi dell'art.80 della Legge Regionale 11/03/2005 n.12 la competenza amministrativa al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere richieste è attribuita a questo Ente che risulta idoneo all'esercizio delle funzioni paesaggistiche;

**SENTITO** il parere della Commissione per il Paesaggio espresso nella seduta del 15/10/2015 e del 03-03-2016;

**DATO** atto che in data 22/10/2015 con prot. 29385/2015 tramite RAR è stata trasmessa alla Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia, al fine di acquisirne il parere vincolante, copia delle tavole di progetto e della valutazione paesaggistica;

**DATO** altresì atto che in data 22/10/2015 si è comunicato all'interessato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42;

**VISTO** il parere vincolante espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia del 21/01/2016 prot. 901 acquisito al nostro protocollo n. 1828 in data 21/01/2016;

**CONSIDERATO** che il parere sopra citato risulta essere "favorevole con prescrizioni", si è proceduto in data 25/01/2016 prot. 2680/2016 a chiedere all'interessato il deposito della documentazione richiesta dalla stessa Soprintendenza;

**PRESO ATTO** che in data 16/02/2016 con prot. 4111 viene depositato dall'interessato quanto richiesto al punto precedente e che in data 07/03/2016 la stessa documentazione viene depositata presso la sede della Soprintendenza;

**CONSIDERATO** che nei termini previsti dall'art. 146 comma 8 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, non è pervenuto il parere vincolante del Soprintendente;

**VISTO** l'articolo 146, comma 9 del D.Lgs. 42/2004 che dispone che "in ogni caso, decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte della Soprintendenza, l'Amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione";

**CONSIDERATO** che l'intervento edilizio non contrasta con le motivazioni di tutela paesistica riportate nel decreto di vincolo;

## **A U T O R I Z Z A**

### **GIMAR SRL**

ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 s.m.i. ad eseguire le opere edilizie suindicate in conformità al progetto approvato e con l'osservanza delle seguenti condizioni generali e particolari. **Sono fatti salvi i diritti di terzi.**

### **CONDIZIONI GENERALI**

- Attenersi integralmente al progetto approvato;
- Preavvisare l'Ufficio Edilizia Privata del Comune almeno 5 giorni prima dell'inizio dei lavori mediante comunicazione sottoscritta dal Direttore Lavori;
- Apporre all'ingresso del cantiere una tabella con le seguenti indicazioni: Numero di Concessione Edilizia - Impresa Appaltatrice - Committente - Progettista e Direttore dei Lavori contenente le informazioni previste dalla legge;
- Il titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore degli stessi sono in solido responsabili dell'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia, delle prescrizioni cui al presente provvedimento come pure di tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzione infortuni e danni.

CONDIZIONI PARTICOLARI

**ATTENERSI A QUANTO DETTATO DALLA SOPRINTENDENZA CON PROPRIO PARERE CITATO NELLE PREMESSE E QUI ALLEGATO (Parere favorevole ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 1150/42 per il piano attuativo da depositarsi, con la condizione che vengano assimilate le prescrizioni descritte ed il progetto sia adeguato alle stesse, risolvendo anche le criticità ivi esposte)**

Si dispone la trasmissione del presente provvedimento, unitamente agli elaborati tecnici costituiti da n. 11 tavole e dalla valutazione paesaggistica ai richiedenti ed al progettista;

In adempimento alle disposizioni dell'art. 146 comma 11 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" ed in base al Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 29/01/2014 tra Regione Lombardia, Direzione Regionale del MIBACT e Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia e Milano, si dispone l'inserimento del presente provvedimento nell'applicativo MAPEL ("Monitoraggio Autorizzazioni Paesaggistiche Enti Locali"), pubblicato sul sito istituzionale di Regione Lombardia (<http://www.regione.lombardia.it>).

**Il presente decreto ha effetto ai soli fini della protezione delle bellezze naturali ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004, n° 42 e del Titolo V della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12. I lavori potranno essere avviati solo dopo aver acquisito ogni altro nulla osta previsto dalla Legge.**

Il presente provvedimento, ai sensi dell'art.146 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, ha efficacia per un periodo di anni 5 (cinque) dalla data del rilascio e, qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio, possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.

Ogni modifica al progetto approvato ed alle relative condizioni particolari dovrà essere oggetto di nuova autorizzazione paesaggistica. L'eventuale esecuzione di opere difformi comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione.

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Contro il presente provvedimento è proponibile ricorso giurisdizionale avanti il TAR della Lombardia secondo le modalità di cui alla legge n. 1034/71, ovvero è ammesso il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del DR 1199/71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione (o altra forma di comunicazione che attesti comunque il ricevimento dell'atto) del presente provvedimento.

In base alle disposizioni dell'art. 146, comma 12 del D.Lgs 42/2004, tale ricorso può anche essere promosso dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ambiente e danno ambientale e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.

Lonato del Garda lì 15-06-2016

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
(Arch. Giorgio FORTINI)





Ministero dei beni e delle attività  
culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI BRESCIA CREMONA MANTOVA:

Prot. n. 301 Allegati  
Class. 34.19.07  
Fascicolo/2015 sottofascicolo/

Brescia 21 GEN 2016

Al Comune di  
25017 Lonato del Garda (Bs)

protocollo@pec.comune.lonato.bs.it

MORETO

Provincia di Brescia  
Prot. 20160001828  
data 21-01-2016 Tit. 08 C103  
Uff. 1° Carico S.U. PER L'EDILIZIA  
1 1 2 N 9 E 7 8 0 J \*

OGGETTO: Lonato del Garda (BS) - corso Garibaldi - mapp. 00045 del fg. 29.  
Ristrutturazione edifici esistenti  
Parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e l. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.  
Ditta: GIMAR S.R.L.

Con riferimento alla richiesta pervenuta e acquisita a protocollo in data 29/06/2015 al n. 0009666, inoltrata da parte dell'Amministrazione in indirizzo a seguito dell'attivazione delle procedure relative all'acquisizione del parere vincolante ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e l. di compatibilità paesaggistica del progettato intervento, da realizzarsi in area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004, art. 136, DM 25-08-1965;

Visti gli elenchi allegati ai decreti: n. 6820 del 03.07.2009, n. 9447 del 23.09.2009 e n. 14545 del 30.12.2009 emessi dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia con cui gli enti locali interessati sono stati ritenuti idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche ad essi attribuite anche successivamente alla data indicata all'art. 159, comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e l.;

Esaminata la documentazione trasmessa dal Comune, vista la Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e vista la relazione illustrativa degli accertamenti compiuti dall'Amministrazione in indirizzo ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 42/2004;

Rammentato che l'intero centro storico è sottoposto alle disposizioni stringenti dell'art. 136 del Codice dei Beni culturali per effetto del D.M. 25/08/1965, nel quale si identifica "L'ANTICO ABITATO E I TERRENI INCLUSI TRA QUESTO E LA STRADA SERENISSIMA" come area soggetta a tutela in cui si riconosce: "CHE LE ZONE PREDETTE HANNO NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO: LA PRIMA PERCHE' DISPOSTA SU DI UNA ALTURA E CARATTERIZZATA DA ANTICHE CASE, DALLA PRESENZA DELL'IMPONENTE CHIESA PARROCCHIALE SETTECENTESCA GORONATA DA UN'AMPIA CUPOLA, DA ALTRE CHIESE E CAMPANILI DI ORIGINE MEDIOEVALE E RINASCIMENTALE E DAL GRANDIOSO CASTELLO LE CUI MURAGLIE SCENDONO DALLA COLLINA E RACCHIUDONO CON SUGGESTIVO EFFETTO, GRAN PARTE DELL'ABITATO STESSO COSTITUISCE CON IL VERDE CHE LA CIRCONDA UN COMPLESSO CARATTERISTICO AVENTE VALORE ESTETICO E TRADIZIONALE, VISIBILE DALLA STRADA "SERENISSIMA" E CONTENENTE INOLTRE PUNTI DI VISTA ACCESSIBILI AL PUBBLICO DAI QUALI SI PUO' GODERE LO SPETTACOLO DI QUELLE BELLEZZE NONCHE' LA VISTA DEL LAGO DI GARDA".

Considerato altresì che il complesso in esame si colloca nell'ambito del Nuclei di Antica Formazione, costituendo elemento caratteristico, per posizione, tipologia e consistenza, del tessuto storico di Lonato e pertanto gli interventi che possono ritenersi ammissibili devono tenere in considerazione tali caratteristiche, puntando alla conservazione degli elementi riconosciuti di valore;

Valutato che il complesso di edifici in esame si presentano in avanzato stato di degrado e sono oggetto di crolli e cedimenti, come indicato in relazione tecnica, e pertanto l'intervento di ristrutturazione è valutato anche nell'ottica della conservazione degli immobili mediante il riuso, che però non snaturi l'insieme degli stessi quale parte integrante del tessuto storico e quindi partecipante direttamente dell'immagine del nucleo antico;

Preso atto del parere espresso dalla Commissione per il paesaggio in data 15-10-2015, e condividendo in parte le valutazioni in esso contenute, in quanto, dalla disamina della documentazione, questa Soprintendenza ritiene che l'intervento, nel complesso assentibile, debba prevedere una maggiore attenzione rispetto alle componenti tipologiche e materiali ancora esistenti e leggibili in particolare relazione con l'edificio circostante;

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, esprime PARERE FAVOREVOLE circa la compatibilità delle opere di ristrutturazione proposta ma, pur valutando nel complesso ammissibile l'intervento proposto, si ritiene che, al fine di migliorarne le caratteristiche e l'inserimento delle opere nell'ambito sottoposto a tutela, debbano essere osservate le condizioni di seguito elencate:

- Per quanto riguarda la demolizione del balcone definito "posticcio" nella relazione tecnica, al fine di ricostruire secondo le foto storiche il balcone precedentemente demolito, questa Soprintendenza ritiene l'operazione di riproposizione di una immagine perduta non utile, laddove tale ripristino opera su un elemento, il balcone attuale, comunque coerente con l'immagine complessiva del fabbricato seppur formalmente appartenente ad epoca



Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia, Cremona e Mantova

via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia - tel. (+39) 030 2896511 - fax (+39) 030 296594  
www.architettonicibrescia.lombardia.beniculturali.it e-mail: sbcap-bs@beniculturali.it

piazza Paccagnini, 3 - 46100 Mantova - tel. (+39) 0376/362111 - fax (+39)0376/366274

pec: mbac-sbcap-bs@mailcert.beniculturali.it

successiva. Tale elemento pertanto non si ritiene lesivo dell'immagine dell'edificio ma caratteristico di una fase storica dello stesso e si prescrive la sua conservazione.

- Non sia realizzata la rimozione degli intonaci, che dovranno essere mantenuti in situ, operando puntuali e limitate operazioni di reintegrazione o riadesione al supporto. La finitura dovrà essere una semplice velatura a calce per una riequilibratura cromatica dell'intera superficie. Sono ammesse le analisi stratigrafiche solo per una valutazione delle coloriture storiche a supporto della scelta cromatica finale che dovrà avvenire in condivisione con questa Soprintendenza.

- siano preventivamente campionate in base al supporto e alla soluzione impregnante le cromie proposte per infissi (RAL 8007) ed elementi oscuranti (RAL 5014), avendo cura di riprendere il più possibile quelle esistenti, in relazione anche al colore di facciata da valutare in corso d'opera;

- Per quanto riguarda il prospetto su via Gerardi, considerato che l'intervento di ridefinizione delle aperture al piano terra non tenta il ripristino di una situazione precedente, peraltro non documentata, ma propone una ricucitura della composizione di facciata con corrispondenza verticale tra pieni e vuoti e nello stesso tempo ripristina la continuità dei maschi murari; interrotta nella situazione attuale e non coerente con il sistema plastico murario della costruzione, questa Soprintendenza valuta assentibile l'operazione, ma sostituendo la spezzata curva con semplici piattabande ed escludendo l'uso della lamiera Cor-ten per la riquadratura delle stesse, utilizzando in alternativa elementi strutturali lapidei a vista. Non sia realizzato il bugnato, non presente nelle immagini storiche.

- Per quanto riguarda il volume proposto al primo piano, in corrispondenza dell'accesso alla corte interna da via Gerardi, questa Soprintendenza lo ritiene una forzatura dal punto di vista tipologico, e segnala l'interferenza del solaio con il portone di ingresso, non adeguatamente descritto né risolto dal punto di vista progettuale. Pertanto si esclude dal presente parere il volume che definisce il "soggiorno pranzo di mq 22,95" al primo piano posto al di sopra dell'accesso alla corte.

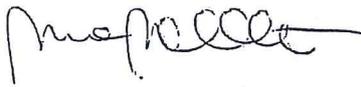
Questa Soprintendenza potrà rivalutare la compatibilità di questa ultima opera, laddove venga risolta l'interferenza con il varco di accesso, sia assicurata l'indipendenza e il distacco del nuovo solaio dal muro di cinta in cui si apre il portale, e sia studiato e verificato in scala adeguata il sistema delle altezze, in modo tale che tale volume non sia percepibile dall'esterno.

Questa Soprintendenza esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 16 comma 3 della legge 1150/42 per il piano attuativo da depositarsi, con la condizione che vengano assimilate le prescrizioni sopra descritte e il progetto sia adeguato alle stesse, risolvendo anche le criticità sopra esposte.

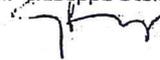
Si resta disponibili ad eventuali delucidazioni o confronti in merito.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti e sull'esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Mara Micaela Colletta



IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Giuseppe Stolfi



Soprintendenza  
Belle arti e paesaggio  
per le province di  
Brescia Cremona Mantova

Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova

via Gezio Calinò, 26 - 25121 Brescia - tel. (+39) 030 2896511 - fax (+39) 030 296594  
www.architettonicibrescia.lombardia.beniculturali.it e-mail: sbcap-bs@beniculturali.it

pec: mbnc-sbcap-bs@mailcert.beniculturali.it

piazza Paccagnini, 3 - 46100 Mantova - tel. (+39) 0376/362111 - fax (+39)0376/366274