



**Città di LONATO del GARDA**  
**Provincia di Brescia**

**DELIBERAZIONE N.3 del 23/03/2021**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: Attuazione delle misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.R. 18/2019) – Approvazione criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (L.R. 12/2005, art. 43, c. 2 quinquies).**

L'anno **duemilaventuno** addì **ventitré** del mese di **marzo** alle ore **20:15** in videoconferenza, così come previsto dall'art.73, comma 1, del D.L.17.03.2020, n.18 e disposto con Decreto n.1 del 3.12.2020 del Presidente del Consiglio comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge e dal regolamento comunale, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	TARDANI ROBERTO	Si	
componente	BORGESE GIUSEPPE	Si	
componente	VANARIA ROBERTO	Si	
componente	BRESCIANI FIORENZO	Si	
componente	GIACOMELLI LAURA	Si	
componente	VALENTINO LEONARDI	Si	
componente	ORLINI ELENA	Si	
componente	FERRARINI NICOLA	Si	
componente	COMINELLI LUIGI	Si	
componente	CAPRA LAURA	Si	
componente	ANELLI MARIA	Si	
componente	COMENCINI PAOLA	Si	
componente	BREDA ALBERTO	Si	
componente	DANESI LORENZO	Si	
componente	LOCANTORE ANDREA	Si	
componente	PERINI PAOLA	Si	
componente	BOLLANI DAVIDE	Si	

Totale Presenti: <b>17</b>	Totale Assenti: <b>0</b>
----------------------------	--------------------------

Assiste all'adunanza il Segretario Generale **FERRO VALERIA**, il quale provvede alla relazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Consigliere **GIUSEPPE BORGESSE**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



**Città di LONATO del GARDA  
Provincia di Brescia**

**Deliberazione Consiglio Comunale n. 3 del 23/03/2021**

**OGGETTO:** Attuazione delle misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.R. 18/2019) – Approvazione criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (L.R. 12/2005, art. 43, c. 2 quinquies).

Sono presenti gli assessori comunali Monica Zilioli, Nicola Bianchi, Massimo Castellini, Christian Simonetti e Rachele Ragni.

*Il Presidente del consiglio Borgese, precisando che i punti 3, 4, 5 e 6 all'ordine del giorno saranno illustrati unitariamente in quanto si tratta di argomenti collegati tra di loro, passa la parola a Monica Zilioli, assessore all'Edilizia e Urbanistica, che illustra brevemente i contenuti. Sottolinea che la legge regionale va in direzione della riduzione del consumo di suolo ed a favore di interventi mirati sia recupero del patrimonio edilizio esistente purché dismesso da almeno cinque anni, sia al recupero degli edifici agricoli dismessi dall'attività agricola da almeno tre anni.*

*Il consigliere di minoranza Locantore chiede dettagli in merito al recupero dei fabbricati rurali dismessi in zona agricola. Chiede se è previsto un vademecum sulle modalità di recupero delle cascine e se ci sarà una cabina di regia unitaria attraverso il contributo di esperti. Domanda, inoltre, se per le cascine dismesse da meno di tre anni sia possibile un recupero parziale con destinazioni diverse. In riferimento al punto 6, chiede se è possibile riaprire i termini per le segnalazioni da parte dei cittadini di patrimonio edilizio dismesso, dandone maggiore pubblicità. Condivide il valore della "rigenerazione urbana" promossa dalla Regione qualora sia in contrasto al consumo di suolo. Chiede poi in ordine alla Variante generale.*

*Risponde l'assessore Zilioli precisando che la Variante al Piano delle regole e al Piano dei servizi è già in pubblicazione sul BURL e specifica che il recupero dei fabbricati agricoli non è escluso in zona agricola.*

*Interviene l'architetto Buzzi affermando che con la Legge regionale 18 e la "rigenerazione" si va incontro alla riduzione del consumo di suolo ed al recupero. Chiarisce che si tratta di edifici dismessi con criticità e che sarebbe ininfluente la segnalazione da parte del cittadino.*

*Sintetizza brevemente gli aspetti relativi alla premialità, all'incremento volumetrico ed alle deroghe sulle destinazioni d'uso. Afferma che la valutazione degli interventi passa dalla Commissione e che la deroga riguarda la destinazione d'uso. Tale deroga è espressamente vietata per attività produttive, artigianato e industria, oltre che per la media distribuzione di vendita. Insieme all'incentivazione c'è la previsione di ulteriore premialità del 20%, oggetto di due proposte di deliberazione, sempre per gli edifici con criticità.*

*Sottolinea che applicando i criteri dettati dalla Regione si ottiene una notevole riduzione del contributo di costruzione, favorendo un maggior recupero degli edifici dismessi.*

*Interviene l'assessore Zilioli per informare che le segnalazioni pervenute sono sei e che l'adozione della presente deliberazione non interrompe i termini per la valutazione di tutte le segnalazioni.*

*Interviene il consigliere di minoranza Perini condividendo gli obiettivi della rigenerazione urbana e domanda chiarimenti circa le modalità di "compensazione" urbanistica e diritti edificatori.*

*L'architetto Buzzi spiega che sulla base di una valutazione di incongruità sull'esistenza di un edificio in una determinata area, la compensazione consente di intervenire con la demolizione dello stesso e poi con l'utilizzo della volumetria corrispondente (credito volumetrico) in altra zona edificabile del PGT ("area di atterraggio"), fino ad un massimo del 15% della stessa.*

*Il consigliere Perini domanda se la volumetria è effettivamente quella corrispondente all'immobile demolito.*

*Risponde l'architetto Buzzi precisando che si tratta della volumetria dell'immobile regolarmente "autorizzata" con licenza edilizia, permesso di costruire, eventualmente condonata e sanata.*

*Il consigliere Locantore ribatte in merito e chiede ulteriori precisazioni circa l'aspetto delle segnalazioni.*

*Risponde l'assessore affermando che non è necessaria una delibera per aprire i termini e che ciascuna proposta verrà valutata. Chiarisce poi che sono due le tipologie d'intervento, di cui una riguarda i fabbricati "agricoli" dismessi da più di tre anni, localizzati in zona agricola, mentre l'esclusione di cui si parlava riguarda i fabbricati "non agricoli" individuati nella proposta presentata al punto 5 dell'ordine del giorno.*

*Si dà atto che gli interventi dei consiglieri che hanno partecipato alla discussione della presente proposta sono riportati e trascritti, dalla relativa registrazione audio, in forma integrale, nel documento depositato agli atti della segreteria comunale.*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **VISTA**

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii. "Legge per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 e ss.mm.ii. "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato";
- la Legge Regionale del 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”;

- la Legge Regionale 7 agosto 2020, n. 18 “Assestamento al bilancio 2020 - 2022 con modifiche di leggi regionali”;
- la DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509 “Approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r.18/19).

**RICHIAMATO** l’art. 43 della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, il quale al comma 2 quinquies prevede che *la Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, [...] che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:*

- promozione dell’efficientamento energetico;
- aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs.42/2004;
- demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell’articolo 4, comma 9, della l.r.31/2014;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all’interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell’articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- l’utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l’assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

#### **DATO ATTO CHE**

• i comuni hanno la facoltà, qualora lo ritengano opportuno, di modulare i criteri per la riduzione del contributo di costruzione di cui all’art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005, stabiliti con DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509, nella quale si dispone che *le percentuali indicate nell’Allegato A potranno essere modulate dal comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione - eccezion fatta per la lettera d), j) e k), per le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5% - ad una percentuale maggiore di quella riportata nell’Allegato A secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese.*

• che ai sensi dell’art. 44, comma 8, della L.R. 12/2005 *per gli interventi di ristrutturazione edilizia, [...] gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare*

*ulteriori riduzioni.*

## **VALUTATA**

- l'adeguatezza delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione già operanti *ex lege* per gli interventi di ristrutturazione edilizia che, di fatto, rispondono a criteri di incentivazione riconducibili alla rigenerazione urbana e territoriale;
- l'opportunità di disporre alcune modulazioni ai criteri stabiliti da Regione Lombardia, di cui alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509, come riportate nell'allegato A - Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art.43 comma 2 quinquies (D.g.r.5 agosto 2020 - n. XI/3509) alla presente deliberazione, al fine di contestualizzare le possibilità di riduzione del contributo di costruzione in accordo con le caratteristiche del contesto urbano del Comune di Lonato del Garda (BS) e con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale

Visto l'articolo 42 del T.U.E.L. in merito alle competenze del Consiglio Comunale;

Richiamati gli articoli 30 e 42 del d.lgs. 18.8.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

Visti i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dello sportello unico per l'edilizia e urbanistica, dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, dal dirigente dell'area economico-finanziaria, dott. Davide Boglioni, in ordine alla regolarità contabile e dal Segretario Generale, dott.ssa Valeria Ferro in ossequio alle disposizioni del vigente Statuto comunale

Ravvisata la necessità di dare immediata eseguibilità al presente provvedimento;

Con voti favorevoli 17, espressi nelle forme di legge da 17 consiglieri presenti ed aventi diritto al voto;

## **D E L I B E R A**

1. Di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di approvare la modulazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509, così come indicata nell'allegato A - Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2 quinquies (D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3509), parte integrante della presente delibera;
3. di dare atto, altresì, che Responsabile del procedimento è il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia e Urbanistica, Dott. Michele Spazzini, al quale compete l'adozione dei necessari e conseguenti adempimenti;
4. di dare altresì atto, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio online.

Inoltre, con successiva separata votazione,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti favorevoli 17, espressi nelle forme di legge da 17 consiglieri presenti ed aventi diritto al voto;

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".



**Città di LONATO del GARDA**  
**Provincia di Brescia**

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
**GIUSEPPE BORGESE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**FERRO VALERIA**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.