



Città di LONATO del GARDA
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N.6 del 23/03/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Attuazione misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per recupero del patrimonio edilizio esistente (L.R. 18/2019) - Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità (L.R. 12/2005, art. 40-bis, c. 1) e individuazione ambiti del territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica (L.R. 12/2005, art. 40-bis, c. 1).

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: 17	Totale Assenti: 0
----------------------------	--------------------------

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 BORGESE**, 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. 6 del 23/03/2021

OGGETTO: Attuazione misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per recupero del patrimonio edilizio esistente (L.R. 18/2019) - Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità (L.R. 12/2005, art. 40-bis, c. 1) e individuazione ambiti del territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica (L.R. 12/2005, art. 40-bis, c. 1).

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

Il presidente del Consiglio dà lettura del sesto punto all'ordine del giorno precisando che l'argomento è stato trattato nella precedente discussione.

Il consigliere di minoranza Locantore richiama l'importanza di informare adeguatamente la cittadinanza.

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

RICORDATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consigli Comunale n. 15 del 09.02.2010 ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 32 - Serie inserzioni e concorsi, del 11/08/2010;

RICHIAMATI gli atti relativi alle successive varianti apportate allo strumento urbanistico generale, di cui ai seguenti avvisi pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia:

- n. 27 - Serie inserzioni e concorsi del 06/07/2011 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole);
- n. 17 - Serie inserzioni e concorsi del 26/04/2012 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1);
- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Varianti e Rettifiche);
- n. 10 - Serie inserzioni e concorsi del 04/03/2020 (Recepimento nel PGT del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni e modifiche al Piano dei Servizi ai sensi degli artt. 9.15, 10.6 e 95bis della LR 12/2005 e s.m.i.);
- n. 44 - Serie inserzioni e concorsi del 28/10/2020 (Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT);

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”.

RICHIAMATI

- l'art. 40-bis della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, il quale al comma 1 prevede che *i comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti:*

- salute
- sicurezza idraulica
- problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza
- inquinamento
- degrado ambientale
- urbanistico-edilizio

- il comma 2 dell'Art. 40 – bis della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, il quale stabilisce che i comuni, prima delle deliberazioni di cui al comma 1, da aggiornare annualmente, notificano ai sensi del Codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 76 del 10/07/2020, con la quale è stato dato avvio ad un'indagine conoscitiva del patrimonio edilizio cittadino in stato di mancato utilizzo e/o abbandono per favorirne il riuso;

- l'avviso pubblico finalizzato alla segnalazione da parte dei privati della presenza sul territorio comunale di immobili dismessi da oltre cinque anni che causano criticità, pubblicato all'albo pretorio dal 17/07/2020 al 18/09/2020, quale prima azione di consultazione preventiva finalizzata a raccogliere segnalazioni motivate e documentate utili all'individuazione degli

immobili in oggetto;

PREMESSO CHE ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019:

- la deliberazione di individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità attesta l'interesse pubblico al recupero degli immobili individuati, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40, il quale prevede che gli interventi edilizi possono essere realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze, nonché le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari;
- gli interventi sugli immobili dismessi con criticità usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente;
- gli interventi sugli immobili dismessi con criticità usufruiscono di un eventuale ulteriore 5 per cento gli interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di superficie lorda realizzata, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento;
- gli interventi sugli immobili dismessi con criticità sono esonerati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a eccezione di quelle aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili in oggetto, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata.

DATO ATTO

- che la disciplina dell'art. 40-bis si applica anche agli immobili non individuati dalla deliberazione di cui sopra per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti di degrado elencati, mediante prova documentale e/o fotografica;
- che la disciplina dell'art. 40-bis comma 1 della L.R. 12/2005 prevede che i Comuni, mediante motivata deliberazione consigliare, possano individuare ambiti ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40-bis della L.R. 12/2005, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica.

CONSIDERATO

- che a seguito dell'avviso pubblico finalizzato alla segnalazione da parte dei privati della presenza sul territorio comunale di immobili dismessi da oltre cinque anni che causano criticità, pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale comunale dal 17/07/2020 al 18/09/2020, sono pervenute n. 6 segnalazioni riguardanti edifici dismessi da più di cinque anni che presentano criticità di cui 4 pervenute fuori termine;
- che l'Amministrazione con deliberazione di Giunta comunale n. 193 del 13/12/2018, ha avviato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, commi 2 e 13 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., procedimento di Variante generale al vigente Piano di Governo del Territorio(PGT);

VALUTATO

- che gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente insiti nella recente legislazione regionale in materia di governo del territorio e in particolare della L.R. 31/2014 e della L.R. 18/2019 sono ampiamente condivisibili;
- che è altresì necessario ponderare adeguatamente gli incentivi volumetrici e derogatori degli interventi e gli interessi di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesistico ambientale

proprio del territorio di Lonato del Garda;

RITENUTO OPPORTUNO CHE le indagini territoriali e le conseguenti scelte di indirizzo urbanistico richieste da Regione Lombardia al fine dell'individuazione degli immobili dismessi che causano criticità e degli ambiti esclusi dalle disposizioni di cui ai commi 5 e 10 dell'art. 40bis della LR 12/2005 siano allineate con i contenuti della suddetta variante generale al P.G.T. in corso di stesura;

RITENUTO infine, viste le specifiche segnalazioni da parte dei privati, di poter individuare gli edifici di cui all'art. 40 bis, comma 1 della L.R. 12/2005;

CONSIDERATO CHE il vigente Piano di Governo del Territorio individua già, tra le altre, le seguenti zone urbanistiche sottoposte a particolari tutele paesaggistico-ambientali:

- N.A.F. Nuclei di antica formazione – art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, ed in particolare gli immobili classificati con grado di operatività 1 dell'Analisi Storico ambientale (Grado storico-ambientale 1 - Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo)
- VUS – Verde urbano di salvaguardia - art. 35 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle regole;
- AA – Aree agricole - art. 47 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle regole;
- AAS – Aree agricole di salvaguardia – art. 48 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AS – Aree di salvaguardia – art. 49 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica - art. 50 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

RITENUTO di escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5 e 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, per motivate ragioni di tutela paesaggistica, le aree e gli immobili individuati nelle zone urbanistiche sopra richiamate;

RITENUTO altresì di escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5 e 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, per le medesime motivazioni di tutela, anche tutte le aree e gli immobili del territorio ricadenti in zona soggetta a vincolo idrogeologico e tutte le aree e gli immobili del territorio comunale soggette a tutela ambientale così individuate:

- ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Decreto Legislativo 42/2004– *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. m) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone di interesse archeologico*
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. g) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone boscate*
- ai sensi dell'art. 17 PTPR - *Ambiti di elevata naturalità*

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

RICHIAMATI gli artt. 30 e 42 del d.lgs. n. 267/2000 "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 Bognioni, 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 approvare le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;

2. di procedere all'individuazione degli edifici di cui all'art. 40 bis, comma 1 della L.R. 12/2005 in coerenza di specifiche segnalazioni;

3. di escludere dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 5 e 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, per motivate ragioni di tutela paesaggistica, le aree e gli immobili ricadenti nelle seguenti zone urbanistiche del PGT vigente:

· N.A.F. Nuclei di antica formazione – art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, limitatamente agli immobili classificati con grado di operatività 1 dell'Analisi Storico ambientale (Grado storico-ambientale 1 - Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo)

• VUS – Verde urbano di salvaguardia - art. 35 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle regole;

• AA – Aree agricole - art. 47 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle regole;

• AAS – Aree agricole di salvaguardia – art. 48 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

• AS – Aree di salvaguardia – art. 49 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

• AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica - art. 50 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle regole;

nonché tutte le aree e gli immobili del territorio ricadenti in zona soggetta a vincolo idrogeologico e a tutela ambientale così individuate:

- ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Decreto Legislativo 42/2004– *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*;
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. m) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone di interesse archeologico*;
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. g) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone boscate*
- ai sensi dell'art. 17 PTPR - *Ambiti di elevata naturalità*;

5. 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;

6. 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.