



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

## IL SEGRETARIO REGIONALE

### PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, adottato ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, e successive modifiche e integrazioni (di seguito *Codice dei Beni Culturali*);

visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche* e successive modifiche ed integrazioni;

visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante *Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59* e successive modifiche ed integrazioni;

visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante *Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance* (di seguito *Regolamento*);

visto il Decreto Direttoriale del 9 marzo 2015, con il quale è stato conferito all'arch. Alberto Artioli l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Lombardia;

visto la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, recante *Nuove norme sul procedimento amministrativo*, in merito alle comunicazioni di avvio del procedimento,

visto altresì in particolare l'art. 46 comma 1 del *Codice dei Beni Culturali*, sempre in merito alle comunicazioni di avvio del procedimento,

viste le note prott. nn. 3080, 3081, 3082, 3083, 3084 del 6 marzo 2015 con le quali la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova ha comunicato, a mezzo raccomandata e mediante affissione agli Albi Pretori comunali, alle proprietà degli immobili denominati *Complesso di immobili costituiti dall'Abbazia di Maguzzano e dall'ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni, posto al suo intorno*, siti nel comune di LONATO DEL GARDA (BS), località Maguzzano e nel comune di PADENGHE SUL GARDA (BS), e ai comuni di LONATO DEL GARDA (BS) e di PADENGHE SUL GARDA (BS) l'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante e di contestuale prescrizione di norme di tutela "indiretta", riguardanti il contesto, così strutturato:

- a. proposta di provvedimento di dichiarazione di interesse storico-artistico particolarmente importante, ai sensi degli artt. 10 commi 1 e 3 lettera a), 12 e 13 per gli immobili identificati catastalmente al comune di Lonato del Garda (BS), Foglio 7, particelle nn. A, B, 21, 22, 29, 36, 39, 43 58, 112, 113, 115, 116, 117, 269 e Foglio 13, particelle nn. A, 131, 152;
- b. proposta di provvedimento di tutela indiretta, con diversi regimi, nei confronti della restante porzione del compendio identificato catastalmente:

al comune di Lonato del Garda (BS).

Foglio 6, particelle nn. 194, 197, 198, 201, 202, 205, 209, 210, 212, 216, 217, 296, 298, 349, 350, 351, 352, 396, 398, 401, 402, 415, 416, 643, 665, 666, 667, 668, 684, 770, 771, 790, 808, 857, 858, 859, 860, 908, 919, 920, 947, 948;

Foglio 7, particelle nn. 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 59, 60, 65, 66, 68, 69, 72, 73, 74, 76, 80, 81, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 118, 119, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 130, 131, 132, 133, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 186, 187, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 216, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 229, 230, 231, 233, 234, 238, 240, 241, 243, 248,



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SEGRETIARIATO REGIONALI PER LA LOMBARDIA

249, 250, 251, 256, 257, 259, 262, 263, 264, 266, 267, 270, 282, 283, 284, 285, 286, 290, 293, 319, 325, 326, 328, 330, 332, 334, 335, 337, 339, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352;

Foglio 13, particelle nn. 2, 6, 8, 9, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 70, 73, 80, 81, 82, 85, 89, 90, 91, 92, 93, 97, 100, 101, 130, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 144, 146, 148, 149, 150, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 183, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 214, 220, 221, 222, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 236, 238, 240, 245, 250, 251, 253, 254, 255, 258, 260;

Foglio 14, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 49, 89, 90, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 160, 161, 162, 172, 178, 181, 205, 206, 209, 217, 218, 220, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233;

al comune di Padenghe sul Garda (BS).

Foglio 11, particelle nn. 119, 189, 227, 239, 240, 242, 243, 244, 269, 628, 757, 758, 763, 765, 767, 769, 770, 771, 871 parte delimitata dalla dividenda A-B, 885, 1144, 1145, 1147, 1148, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1284;

come meglio illustrato nella planimetria catastale e nelle relazioni storico-artistica e tecnico-scientifica allegate,

**preso atto** dell'applicazione delle possibilità offerte dalla normativa vigente, citata in premessa, in merito alla comunicazione di avvio del procedimento qualora la stessa fosse particolarmente onerosa in ordine all'elevato numero dei soggetti interessati,

**verificato** che nelle comunicazioni di avvio del procedimento trasmesse alle amministrazioni comunali interessate è esplicitata la richiesta di affissione all'albo pretorio della documentazione inviata ai fini di una più efficace pubblicità della stessa,

**vista** la nota prot. n. 3079 del 6 marzo 2015, assunta agli atti con prot. n. 2083 del 16 marzo 2015, con la quale la sopraccitata Soprintendenza ha comunicato alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia (ora Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Lombardia) l'avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante degli immobili citati e di contestuale prescrizione di norme di tutela "indiretta", riguardanti il contesto, come meglio precisato nella planimetria catastale e nelle relazioni storico-artistica e tecnico-scientifica allegate,

**visto** il Decreto del Ministro della Istruzione Pubblica del 27 febbraio 1912 relativo a "la Chiesa dei frati in Maguzzano, la quale è di proprietà Demaniale", emanato ai sensi della Legge 20 giugno 1909, n. 364 *che stabilisce e fissa norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti*;

**visto** altresì il Decreto del Ministro della Istruzione Pubblica del 21 ottobre 1916 relativo al *Convento dei benedettini ricostruito nel XV sec. nella frazione di Maguzzano*, emanato ai sensi della Legge 20 giugno 1909, n. 364 "che stabilisce e fissa norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti";

**ritenuto** necessario confermare la sottoposizione a tutela dei predetti immobili e salvaguardarne l'immediato contesto di riferimento;

**considerato**, per quanto sopra premesso, che risulta legittimamente avviato e regolarmente comunicato ai soggetti interessati il procedimento per la dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante degli immobili citati e di contestuale prescrizione di norme di tutela "indiretta", riguardanti il contesto, ai sensi degli artt. 10, 12, 13, 14, 45 e 46 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*;

**considerato** altresì che, nei tempi previsti dalla normativa, da parte dei soggetti titolari ai sensi dell'art. 9 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 recante *Nuove norme sul procedimento amministrativo* e successive modifiche ed integrazioni, sono pervenute le seguenti osservazioni in merito ai contenuti e ai dati tecnici della proposta di provvedimento:



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

1. osservazione pervenuta dal sig. Luigi Salomi, trasmessa a questo Segretariato dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova con prot. n. 7549 del 22 maggio 2015, assunta agli atti con prot. n. 1436 del 27 maggio 2015, e relativa alle particelle Foglio 7 nn. 125 e 248, di proprietà, in merito alle quali si chiede una revisione della prescrizione di inedificabilità assoluta in ragione della necessità, per l'azienda agricola ivi collocata, di poter realizzare alcune strutture funzionali all'attività di coltivazione cereali, legumi e ulivi, quali abitazione e magazzini-deposito;
2. osservazioni pervenute dal Comune di Lonato del Garda, trasmesse a questo Segretariato sia dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova con prot. n. 7549 del 22 maggio 2015, assunta agli atti con prot. n. 1436 del 27 maggio 2015, sia dalla Direzione Generale Belle Arti e Paesaggio - Servizio II con prot. n. 12355 del 26 maggio 2015, assunta agli atti con prot. n. 1753 del 9 giugno 2015, e relative all'intero ambito comunale proposto nel provvedimento, in merito al quale si segnala che:
  - a) in relazione al riconoscimento di edifici esistenti, è opportuno che sia definito un chiaro criterio di datazione che costituisca una soglia di discriminazione, per evitare che l'incremento edificatorio, concesso, nelle previsioni di tutela, agli edifici esistenti, possa essere reiterato all'infinito, atteso che ogni incremento concesso e divenuto esistente, rischierebbe di godere della prerogativa; si propone la datazione di edificio esistente ai fabbricati rilevabili cartograficamente alla data di avvio del procedimento di tutela, ovvero al 6 marzo 2015;
  - b) la prescrizione relativa alla possibilità di ampliare edifici esistenti con fabbricati autonomi ed indipendenti è in contrasto con le norme del Piano di Governo del Territorio vigente, che invece prevedono la possibilità di ampliamento solo in aderenza o in parziale sopralzo; si chiede l'eliminazione della prescrizione;
  - c) in relazione all'incremento di volumetria per edifici esistenti, inserito nella proposta di provvedimento, sussiste una criticità di fondo: le norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente prevedono l'applicazione di percentuali di incremento degli edifici esistenti che sono decrescenti in maniera inversamente proporzionale alle dimensioni del fabbricato; la prescrizione suggerita, prevedendo la medesima percentuale per ogni situazione, nel caso di volumetrie esistenti consistenti, configura una possibilità meno restrittiva di quanto previsto dalla strumentazione urbanistica comunale;
  - d) in relazione alla inedificabilità assoluta prescritta per alcune porzioni dell'ambito di tutela indiretta, tale limitazione potrebbe danneggiare le aziende agricole ivi collocate, sulle quali comunque già gravano i ridotti indici di edificabilità previsti dalla strumentazione urbanistica comunale;
  - e) in relazione alla particella Foglio 7 n. 51, la presenza, sul sedime, di alcuni edifici condonati vanificherebbe la sottoposizione a tutela indiretta della stessa, dalla quale la visuale verso l'Abbazia risulta ostruitasi chiede lo uno stralcio di parte di essa dalle disposizioni di tutela;
3. osservazioni pervenute dai sigg.ri Giuseppe Andreis, Giulia Andreis, Carlo Andreis e Rachele Andreis, trasmesse a questo Segretariato dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova con prot. n. 7549 del 22 maggio 2015, assunte agli atti con prot. n. 1436 del 27 maggio 2015, e relative alle particelle Foglio 11 nn. 119, 189, 227, 269, 763, 765, 767, 769, 1144, 1145, 1148, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1284 in comune di Padenghe sul Garda, in merito alle quali:
  - a) in relazione alle particelle nn. 119, 1148, 1221, 1284, e con riferimento alla autorizzazione paesaggistica già ottenuta con parere favorevole della sopraccitata Soprintendenza (prot. n. 26184 del 23 novembre 2011) per l'intervento di risanamento



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*  
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

- conservativo sull'ambito in questione, si chiede la modifica dei contenuti del provvedimento di tutela in recepimento del progetto approvato;
- b) in relazione alla particella n. 1148, si chiede la possibilità di un incremento volumetrico pari al 10% del volume esistente;
  - c) in relazione alle particelle nn. 119, 189, 227, 269, 763, 765, 767, 1144, 1145, 1148, 1222, 1223, 1224, si chiede che l'area sia stralciata dall'ambito di tutela indiretta per sottoporla invece a tutela paesaggistica, in analogia con l'ambito consimile in comune di Lonato del Garda (per le particelle nn. 119, 1145, 1148, 1222) e sia concessa una quota di edificabilità in accordo con gli organi ministeriali;
4. osservazione pervenuta dall'amministrazione condominiale del complesso Bristol Exclusive sito in via Catullo, 16 a Lonato del Garda, trasmessa alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova (prot. n. 7692 del 26 maggio 2015) e relativa alle particelle Foglio 7 nn. 342 (non compresa nella proposta di provvedimento e non di proprietà) e 51 (compresa nel provvedimento ma non di proprietà), in merito alle quali si chiede che:
- a) ne sia vietata l'edificazione;
  - b) nel contesto di riferimento sia prevista la realizzazione di eventuali parcheggi esclusivamente in soluzione interrata;
5. osservazione presentata dalla società Elnik Commerciale s.a.s., con sede legale in Lonato del Garda, loc. Lido di Lonato via Remato, 34, trasmessa alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova (prot. n. 7979 del 1 giugno 2015) e relativa alla particella di proprietà Foglio 7 n. 183, in merito alla quale si segnala la mancata indicazione nelle mappe catastali del fabbricato ad uso produttivo esistente sul mappale;
6. osservazioni pervenute dal Comune di Padenghe sul Garda (BS), trasmesse alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia, Cremona e Mantova (prot. n. 8034 del 3 giugno 2015) e relative alle particelle Foglio 11 nn. 763, 765, 767, 189, 1223, 1224, 227, 269, 1284 in merito alle quali si chiede di rivedere le prescrizioni dettate per le zone di riferimento per permettere:
- a) in relazione all'area a lago (particelle nn. 763, 765, 767, 189, 1223, 1224, 227, 269 - zona SP), l'allestimento della spiaggia del lido pubblico con piccoli volumi destinati a servizi - spogliatoi e piccolo ristoro;
  - b) in relazione alla particella n. 1284, l'intervento di risanamento conservativo autorizzato dalla sopraccitata Soprintendenza con nota prot. n. 26184 del 23 novembre 2011;

ritenuto di dare motivato conto, nel presente provvedimento, delle valutazioni effettuate dall'Amministrazione, per il tramite della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale (che ha rilevato le competenze del Comitato Regionale di Coordinamento), con riguardo alle predette osservazioni,

assunte altresì le determinazioni della sopraccitata Commissione Regionale in esito alle sedute del 17 giugno 2015 e del 30 giugno 2015,

vista la documentazione agli atti, si rappresenta quanto segue:

1. riscontro alla osservazione pervenuta dal sig. Luigi Salorni.

Le valutazioni della Commissione Regionale in merito hanno portato ad una modifica della prescrizione generale relativa all'ambito di appartenenza della particella oggetto di osservazione, trasformando la previsione di inedificabilità assoluta come segue:

in luogo della dicitura "zona 1) colorata in azzurro, costituisce la quasi totalità della zona di rispetto del complesso monastico; in essa è prevista l'inedificabilità assoluta" si determina di



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

inserire "zona 1) colorata in azzurro, costituisce la quasi totalità della zona di rispetto del complesso monastico; al suo interno è ammessa la realizzazione di piccoli edifici funzionali esclusivamente alla conduzione dell'attività agricola e compatibili con le ragioni del provvedimento".

La modifica implica il parziale accoglimento dell'osservazione in questione.

2. riscontro alle osservazioni pervenute dal Comune di Lonato del Garda.

- a) le valutazioni della Commissione Regionale in merito hanno portato ad una modifica della prescrizione generale relativa al punto IV della relazione tecnico-scientifica allegata all'avvio del procedimento (prescrizione riferita alle prerogative assegnate agli edifici esistenti) integrando la dicitura come segue (integrazioni in neretto):

**"costruzioni esistenti nella zona 1) evidenziate in tonalità di blu più scuro: per costruzioni esistenti si intendono quelle esistenti e legittime o regolarmente autorizzate alla data del 6 marzo 2015 (data di avvio del procedimento di tutela diretta ed indiretta per l'intero ambito)".**

L'integrazione implica l'accoglimento dell'osservazione in questione.

- b) le valutazioni circa la tutela del contesto di un bene monumentale e delle sue condizioni di prospettiva, luce e decoro (obiettivo del provvedimento di tutela indiretta) orientano, a seconda dei casi, a ritenere non solo ammissibile ma a volte preferibile un eventuale intervento di incremento volumetrico realizzato a distanza dall'edificio principale esistente, piuttosto che in aderenza o in sopralzo.

L'osservazione in questione non viene accolta.

- c) le valutazioni della Commissione Regionale in merito hanno portato ad una modifica della prescrizione generale relativa al punto IV della relazione tecnico-scientifica allegata all'avvio del procedimento (prescrizione riferita alle prerogative assegnate agli edifici esistenti) integrando la dicitura come segue (integrazioni in neretto):

**"Per esse, coerentemente con la natura e le caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio, è ammissibile un incremento della volumetria in misura pari al 10% del volume esistente, salvo normative urbanistiche /edilizie più restrittive".**

L'integrazione implica l'accoglimento dell'osservazione in questione.

- d) si rimanda a quanto argomentato al precedente punto 1.  
e) l'interferenza dovuta alla presenza di un limitato numero di edifici, quali quelli segnalati, non è ritenuta tale da ridurre l'intervisibilità dell'Abbazia.

L'osservazione in questione non viene accolta.

3. riscontro alle osservazioni pervenute dai sigg.ri Giuseppe Andreis, Giulia Andreis, Carlo Andreis e Rachele Andreis.

- a) le prescrizioni specifiche previste dalla proposta di provvedimento per l'ambito interessato non incidono sull'intervento autorizzato con parere della Soprintendenza rilasciato con prot. n. 26184 del 23 novembre 2011.

L'osservazione in questione non viene accolta.

- b) si rimanda a quanto argomentato al precedente punto 1;  
c) si ritiene che l'ambito segnalato sia compreso nel cono visivo dell'abbazia, configurando con essa un rapporto di intervisibilità tale da giustificare una previsione di tutela indiretta. La classificazione e le prescrizioni ad esso assegnate, pertanto, risultano conformi e sono riproposte nella forma rivista dalla Commissione e già illustrata al punto 1.

L'osservazione in questione non viene accolta.

4. riscontro alla osservazione pervenuta dall'amministrazione condominiale del complesso Bristol Exclusive sito in via Catullo, 16 a Lonato del Garda.



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*  
SECRETARIATO REGIONALE PLR LA LOMBARDIA

- a) per la particella n. 51 (non di proprietà dell'osservante) sono già previste prescrizioni tali da limitare in maniera consistente l'eventuale edificazione e ritenute efficaci; per la particella n. 342 (non di proprietà dell'osservante) si è ritenuto che non sussistessero condizioni tali da giustificare l'inserimento nella proposta di provvedimento di tutela indiretta, atteso che le relazioni e la percezione dell'Abbazia da essa risulta difficoltoso. A parere della Commissione Regionale la tutela paesaggistica in vigore attualmente sulla particella garantisce la gestione delle possibili trasformazioni.

L'osservazione in questione non è accolta.

- b) la richiesta non è accoglibile in quanto non può escludersi a priori la possibilità di destinare alcune aree a parcheggio a raso ove il progetto sia valutato compatibile con il contesto tutelato;

5. riscontro alla osservazione pervenuta dalla società Elnik Commerciale s.a.s. (con sede legale in Lonato del Garda, loc. Lido di Lonato via Remato, 34).

Il mancato inserimento a livello di mappa dello sviluppo planimetrico dell'edificio segnalato (capannone) non incide sul contenuto precettivo della prescrizione. Si renderà necessario un aggiornamento dal punto di vista catastale, ovvero una variazione, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali competente per territorio.

6. riscontro alla osservazione pervenuta dal Comune di Padenghe sul Garda (BS).

- a) in considerazione della particolare ubicazione e destinazione d'uso dell'insieme delle particelle segnalate, la Commissione Regionale ritiene opportuno assimilare la classificazione delle stesse a quella prevista per l'omologo Lido di Lonato, trasformando l'ambito da zona 1) a zona 5) acquisendo le prescrizioni di pertinenza specificate nel prosieguo del presente provvedimento;

L'osservazione in questione viene in parte accolta.

- b) si rimanda a quanto già argomentato al precedente punto 3.a;

L'osservazione in questione non viene accolta.

Considerato che la Commissione Regionale ha valutato, inoltre, di propria iniziativa, di rivedere ulteriormente parte del contenuto della prescrizione IV della Relazione Tecnico-scientifica, allegata all'avvio del procedimento di tutela indiretta, integrando le modifiche, già concordate in precedenza in relazione alle osservazioni pervenute, come segue:

*in luogo di "costruzioni esistenti nella zona 1) evidenziate con tonalità di blu più scuro: per esse è ammesso un incremento della volumetria in misura pari al 10% de volume esistente. Tali incrementi volumetrici non dovranno superare in termini di altezza massima quella misurata sull'edificio esistente (calcolata al colmo del tetto per le coperture a falda ed alla linea di gronda per i tetti piani). L'incremento è naturalmente ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o sopraelevazione di una parte di esso) sia sull'area che è individuata con il medesimo numero di particella della costruzione esistente. Non è ammesso l'inserimento di pannelli fotovoltaici" si determina in maniera definitiva e conclusiva di inserire "costruzioni esistenti nella zona 1) evidenziate in tonalità di blu più scuro: per costruzioni esistenti si intendono quelle esistenti e legittime o regolarmente autorizzate alla data del 6 marzo 2015 (data di avvio del procedimento di tutela diretta ed indiretta per l'intero ambito". Per esse, coerentemente con la natura e le caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio, è ammissibile un incremento della volumetria in misura pari al 10% del volume esistente, salvo normative urbanistiche /edilizie più restrittive. Tali incrementi volumetrici non dovranno superare in termini di altezza massima quella misurata sull'edificio esistente (calcolata al colmo del tetto per le coperture a falda ed alla linea di gronda per i tetti piani). L'incremento è naturalmente ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o sopraelevazione di una parte di esso) sia staccato da esso. In linea generale dovrà essere evitato l'inserimento di pannelli fotovoltaici",*



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

considerato altresì che la Commissione Regionale ha determinato di inserire una specifica prescrizione di natura archeologica, in considerazione del rischio archeologico connesso all'area sottoposta a tutela, come segue:

*Si ricorda che in considerazione del rischio archeologico, eventuali scavi da effettuarsi in prossimità dell'Abbazia dovranno essere preventivamente concordati con la Soprintendenza Archeologia della Lombardia,*

ritenuto che

il complesso di immobili denominato	Abbazia di Maguzzano
provincia di	BRESCIA
comune di	LONATO DEL GARDA
località	Maguzzano
sito in	via Maguzzano, 4

distinti catastalmente al comune di LONATO DEL GARDA (BS):

Foglio	7
particelle	nn. A, B, 21, 22, 29, 36 parte, 39, 43, 112, 113, 115, 116, 117, 269;

Foglio:	13
particelle	nn. A, 131, 152,

confinante, da Nord, in senso orario, con le seguenti proprietà e particelle:

comune di Lonato del Garda (BS), Foglio 7, tratto di strada comunale Vecchia Lonato, particella n. 36 *altra parte*, tratto di strada vicinale del Maccarone, particelle nn. 118, 201, 206, 23, 258,

come identificato in colore rosso nell'unità planimetria catastale e per i motivi più diffusamente illustrati nella relazione storico-artistica allegata;

presenta interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 commi 1 e 3 lettera a), 12 e 13 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica;

ritenuto altresì che, ai fini della salvaguardia dell'integrità dei beni sopraccitati, denominati "*Complesso di immobili costituiti dall'Abbazia di Maguzzano*" e delle loro condizioni di prospettiva, luce, visibilità, cornice ambientale e decoro è necessario dettare prescrizioni di tutela indiretta nei confronti di:

comune di LONATO DEL GARDA (BS)

Foglio	6
particelle	nn. 194, 197, 198, 201, 202, 205, 209, 210, 212, 216, 217, 196, 298, 349, 350, 351, 352, 396, 398, 401, 402, 415, 416, 643, 665, 666, 667, 668, 684, 770, 771, 790, 808, 857, 858, 859, 860, 908, 919, 920, 947, 948;

Foglio:	7
particelle	nn. 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 59, 60, 65, 66, 68, 69, 72, 73, 74, 76, 80, 81, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 118, 119, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 130, 131, 132, 133, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 186, 187, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 216, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 229, 230, 231, 233, 234, 238, 240, 241, 243, 248, 249, 250, 251, 256, 257, 259, 262, 263, 264, 266, 267, 270, 282, 283, 284,



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*  
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

- Foglio  
particelle 285, 286, 290, 293, 319, 325, 326, 328, 330, 332, 334, 335,  
337, 339, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352;  
13  
nn. 2, 6, 8, 9, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 34,  
37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 58, 59, 60, 61,  
63, 64, 70, 73, 80, 81, 82, 85, 89, 90, 91, 92, 93, 97, 100, 101,  
130, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 144, 146,  
148, 149, 150, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170,  
171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 183, 188,  
193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205,  
206, 209, 210, 211, 214, 220, 221, 222, 228, 229, 230, 231,  
232, 234, 236, 238, 240, 245, 250, 251, 253, 254, 255, 258,  
260;
- Foglio  
particelle 14  
nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31,  
32, 33, 34, 49, 89, 90, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104,  
160, 161, 162, 172, 178, 181, 205, 206, 209, 217, 218, 220,  
222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233;
- e comune di PADENGHE SUL GARDA (BS),  
Foglio  
particelle 11,  
nn. 119, 189, 227, 239, 240, 242, 243, 244, 269, 628, 757,  
758, 763, 765, 767, 769, 770, 771, 871 parte delimitata dalla  
dividenda A-B, 885, 1144, 1145, 1147, 1148, 1221, 1222,  
1223, 1224, 1225, 1226, 1284;

confinanti nel loro insieme da Nord, in senso orario, con le seguenti proprietà e particelle:

comune di Lonato del Garda (BS), Foglio 13 particelle nn. 189, 182, 185, 187, Foglio 6, tratto di strada comunale di Castelveccchio, particelle nn. 545, 189, 192, tratto di strada vicinale del Bancuzzi, Foglio 7, tratto di strada, Foglio 11, particelle nn. 117; comune di Padenghe sul Garda (BS), Foglio 11, particelle nn. 1309, 1317, 1316, 1311, 1178, 1181, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 871 tratto delimitato dalla dividenda A-B, 57, 87, 986, 905, 939, 913, 914, 895, 298, 245, tratto di strada provinciale Salò - Desenzano, 1141, 1149, 1148 altra parte, 1146, 1159, 1139, tratto di strada statale Salò - Desenzano, 270, 271, 1226, 769; Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 7, tratto di strada provinciale Salò - Desenzano, particelle nn. 141, 139, 342, 344, tratto di strada statale Salò - Desenzano, particelle nn. 289, 288, 145, 184, 325, tratto di strada vicinale della Maccarona, tratto di strada comunale, 14, Foglio 14, tratto di strada provinciale Salò - Desenzano, particelle nn. 210, 207, 202, 138, 199, 195, 193, 191, 189, 186, 179, 180, 184, 80, 177, 174, tratto di strada vicinale di Reolago, particelle n. 59, 54, 53, 52, 57, 61, 65, 64, 67, Foglio 13, particelle nn. 92, 261, 80, confine comunale con Desenzano del Garda, Foglio 13, particelle nn. 239, tratto di strada comunale di Vecchia Lonato, 218, 215, 85, 43, 74, 65, 192191, tratto di strada vicinale della Croce, confine comunale con Desenzano del Garda,

come identificate in colore blu nell'unità planimetria catastale e per i motivi più diffusamente illustrati nella relazione tecnico-scientifica allegata;

visti gli artt. 10 commi 1 e 3 lettera a), 12 e 13, 45 e 46 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*;

**DECRETA**

1. il complesso di beni denominato *Abbazia di Maguzzano*, sita in località Maguzzano, via Maguzzano, 4 nel Comune di LONATO DEL GARDA (BS), meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 commi 1 e 3 lettera a), 12 e 13 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*;



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

*Paesaggio*, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*.

2. vengono altresì dettate ai sensi degli artt. 45 e 46 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, nei confronti di:

comune di LONATO DEL GARDA (BS)

Foglio 6

particelle nn. 194, 197, 198, 201, 202, 205, 209, 210, 212, 216, 217, 196, 298, 349, 350, 351, 352, 396, 398, 401, 402, 415, 416, 643, 665, 666, 667, 668, 684, 770, 771, 790, 808, 857, 858, 859, 860, 908, 919, 920, 947, 948;

Foglio: 7

particelle nn. 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 59, 60, 65, 66, 68, 69, 72, 73, 74, 76, 80, 81, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 118, 119, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 130, 131, 132, 133, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 186, 187, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 216, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 229, 230, 231, 233, 234, 238, 240, 241, 243, 248, 249, 250, 251, 256, 257, 259, 262, 263, 264, 266, 267, 270, 282, 283, 284, 285, 286, 290, 293, 319, 325, 326, 328, 330, 332, 334, 335, 337, 339, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352;

Foglio 13

particelle nn. 2, 6, 8, 9, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 70, 73, 80, 81, 82, 85, 89, 90, 91, 92, 93, 97, 100, 101, 130, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 144, 146, 148, 149, 150, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 183, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 214, 220, 221, 222, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 236, 238, 240, 245, 250, 251, 253, 254, 255, 258, 260;

Foglio 14

particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 49, 89, 90, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 160, 161, 162, 172, 178, 181, 205, 206, 209, 217, 218, 220, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233;

e comune di PADENGHE SUL GARDA (BS),

Foglio 11,

particelle nn. 119, 189, 227, 239, 240, 242, 243, 244, 269, 628, 757, 758, 763, 765, 767, 769, 770, 771, 871 parte delimitata dalla dividenda A-B, 885, 1144, 1145, 1147, 1148, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1284;

le seguenti prescrizioni di tutela indiretta suddivise in ambiti specifici per maggiore chiarezza:

- I. **zona 1**, colorata in azzurro, individuata catastalmente al comune di Lonato del Garda,



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*  
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Foglio 6, particelle nn. 194, 197, 198, 201, 202, 205, 209, 210, 212, 216, 217, 296, 298, 349, 350, 351, 352, 396, 398, 401, 402, 415, 416, 643, 665, 666, 667, 668, 684, 770, 771, 790, 808, 857, 858, 859, 860, 908, 919, 920, 947, 948;

Foglio 7, particelle nn. 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 50, 51, 55, 56, 57, 59, 60, 65, 66, 68, 73, 74, 76, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 118, 119, 121, 123, 124, 125, 126, 132, 133, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 161, 162, 163, 164, 165, 171, 186, 187, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 200, 216, 217, 222, 226, 227, 229, 230, 231, 233, 234, 243, 248, 249, 250, 256, 263, 264, 266, 267, 283, 284, 293, 328, 330, 334, 335, 337, 339, 346, 347, 349, 350, 351, 352;

Foglio 13, particelle nn. 2, 6, 8, 9, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 70, 73, 80, 81, 82, 85, 89, 90, 91, 92, 93, 97, 100, 101, 130, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 144, 146, 148, 149, 150, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 183, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 214, 220, 221, 222, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 236, 238, 240, 245, 250, 251, 253, 254, 255, 258, 260;

Foglio 14, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 49, 89, 90, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 160, 161, 162, 172, 178, 181, 205, 206, 209, 217, 218, 220, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233;

al comune di Padenghe sul Garda (BS).

Foglio 11, particelle nn. 119, 239, 240, 242, 243, 244, 757, 758, 871 parte delimitata dalla dividenda A-B, 885, 1144, 1145, 1147, 1148, 1221, 1222, 1284.

Tale zona costituisce la quasi totalità della zona di rispetto del complesso monastico, al suo interno è ammessa la realizzazione di piccoli edifici funzionali esclusivamente alla conduzione dell'attività agricola e compatibili con le ragioni del provvedimento.

- II. **zona 2**, colorata con fondo azzurro e strisce verticali grigie, delimitata da un leggero profilo di perimetrazione, individuata catastalmente

al comune di Lonato del Garda (BS)

Foglio 7, particelle nn. 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 219, 220, 221, 223, 224, 345.

Tale zona identifica delle aree sottoposte a piani attuativi; al loro interno non sono ammessi nuovi incrementi di volumetria e di superficie coperta rispetto a quanto già autorizzato in precedenza ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio come da parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Brescia, Cremona e Mantova prot. n. 261 del 10 gennaio 2014.

- III. **zona 3**, colorata con fondo azzurro più chiaro nonché con strisce oblique azzurre più scure, individuata catastalmente

al comune di Lonato del Garda (BS)

Foglio 7, particelle nn. 69, 72, 159, 168, 169, 80, 81, 83, 183, 197, 251, 257, 259, 262, 270, 282, 286, 290, 319, 325, 326, 332.

Tale zona individua un'area dove è previsto dallo strumento urbanistico un piano attuativo per la "riqualificazione urbanistico/edilizia dell'intero ambito, con cambio d'uso da produttivo/artigianale a residenziale". All'interno di essa qualsiasi intervento edilizio di riqualificazione dovrà essere concordato ed autorizzato dalla Soprintendenza competente di zona.

- IV. **4 - costruzioni esistenti nella zona 1**, evidenziate con una tonalità di blu più scuro; per costruzioni esistenti si intendono quelle esistenti e legittime o regolarmente autorizzate alla data del 6 marzo 2015 (avvio del procedimento di tutela diretta ed indiretta per l'intero ambito).



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Per esse, coerentemente con la natura e le caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio, è ammissibile un incremento della volumetria in misura pari al 10% del volume esistente, salvo normative urbanistiche/edilizie più restrittive. Tali incrementi volumetrici non dovranno superare in termini di altezza massima, quella misurata sull'edificio esistente (calcolata al colmo del tetto per le coperture a falda ed alla linea di gronda per i tetti piani). L'incremento è ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o in sopraelevazione di una parte di esso), sia staccato da esso. In linea generale dovrà essere evitato l'inserimento di pannelli fotovoltaici.

**V. zona 5, colorata in azzurro, individuata catastalmente**

al comune di Lonato del Garda (BS)

Foglio 7, particelle nn.38, 40, 47, 48, 49, 127, 130, 131, 238, 240, 241, 285, 348.

al comune di Padenghe sul Garda (BS).

Foglio 11, particelle nn. 189, 227, 269, 628, 763, 765, 767, 769, 770, 771, 1223, 1224, 1225, 1226.

Per la parte afferente al comune di Lonato del Garda, questa parte di territorio, costituita da una fascia di terreno delimitata a sud dal tracciato della strada Salò - Desenzano, rappresenta il margine estremo, quale unico accesso diretto al lago e si caratterizza per la presenza di una serie di costruzioni di non particolare pregio.

Per la parte afferente al comune di Padenghe sul Garda, questa parte di territorio occupa una estensione territoriale maggiore, e comunque in contiguità con la fascia costiera del comune adiacente ed anche su di essa sono presenti delle costruzioni.

Nei suddetti ambiti è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti (legittime), attraverso la demolizione/ricostruzione e nuova ridefinizione planimetrica, senza alcun incremento di volume e di superficie coperta, rispettando in ogni caso l'altezza massima degli edifici esistenti.

**VI. in considerazione del rischio archeologico, eventuali scavi da effettuarsi in prossimità dell'Abbazia dovranno essere preventivamente concordati con la Soprintendenza Archeologia della Lombardia.**

La planimetria catastale, la relazione storico-artistica e la relazione tecnico scientifica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato, ai sensi degli artt. 15 e 46 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del complesso di beni che ne formano oggetto e ai Comuni di LONATO DEL GARDA (BS) e PADENGHE SUL GARDA (BS).

Il presente Decreto revoca e sostituisce i decreti citati nelle premesse, ovvero il decreto del Ministro della Istruzione Pubblica del 27 febbraio 1912 relativo a "la Chiesa dei frati in Maguzzano, la quale è di proprietà Demaniale", emanato ai sensi della Legge 20 giugno 1909, n. 364 *che stabilisce e fissa norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti*; ed il decreto del Ministro della Istruzione Pubblica del 21 ottobre 1916 relativo al *Convento dei benedettini ricostruito nel XV sec. nella frazione di Maguzzano*, emanato ai sensi della Legge 20 giugno 1909, n. 364 "che stabilisce e fissa norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti".

Il presente decreto è altresì trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio - servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni.

Avverso il presente decreto è ammesso, ai sensi dell'articolo 16 del sopracitato *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, ricorso amministrativo al Direttore Generale Belle Arti e Paesaggio del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Avverso il presente decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente secondo le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104 recante "Attuazione dell'articolo 44



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*  
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo", ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, recante "Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi", rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Milano, li

02 LUG 2015

IL SEGRETARIO REGIONALE  
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
PER IL PATRIMONIO CULTURALE  
arch. Alberto Artioli

AI SENSI DELL'ART. 18 DEL D.P.R.  
28/12/2000 N. 446, SI ATTESTA CHE  
LA PRESENTE COPIA, COSTITUITA  
DA N. ....12.... FOGLI È CONFORME  
ALL'ORIGINALE.

21 LUG 2015

il direttore amministrativo  
(dott. Massimo G. Foti)