



## COMUNE DI LUMEZZANE

Provincia di Brescia

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 13 MARZO 2012 - N. 4. "NORME PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA". PROVVEDIMENTI ATTUATIVI.**

L'anno **duemiladodici** addì **ventisette**  
 del mese di **settembre** alle ore **19:00**  
 nella sala per le riunioni previo esaurimento delle formalità prescritte dalle norme di legge vigenti e dallo Statuto comunale, vennero per oggi convocati a seduta i componenti di questo Consiglio, in sessione **straordinaria** ed in adunanza pubblica di **prima** convocazione, come di seguito qui indicato:

N.	Cognome e nome	Presente	Assente	N.	Cognome e nome	Presente	Assente
1.	Vivenzi Silverio	X		12.	Zani Serafino	X	
2.	Zobbio Ruggero Fabio	X		13.	Chiappa Michele	X	
3.	Ferraro Rocco	X		14.	Pelizzari Flavio Arturo	X	
4.	Festa Giorgio		X	15.	Saleri Rudi Enrico	X	
5.	Ghidini Aldo	X		16.	Ghidini Marco	X	
6.	Zobbio David Omar	X		17.	Lentini Dario	X	
7.	Foresti G. Battista		X	18.	Becchetti Francesco	X	
8.	Sigurtà Mauro	X		19.	Ghidini Ottavio	X	
9.	Ghidini Claudio	X		20.	Gabanetti Stefano		X
10.	Facchini Josehf	X		21.	Zani Matteo	X	
11.	Grassi Alessandro		X				

**Totale 17 4**

Sono presenti gli Assessori:

Facchinetti Lucio, Salvinelli Mario, Alemanno Cosimo, Capuzzi Andrea Pietro, Berna Elena, Saleri Rosanna Clelia, Pasotti Fausto Giovanni.

Con l'intervento e l'opera del Segretario Generale **Giardina Maria Concetta**.

Riconosciuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, il Signor **Zobbio Ruggero Fabio** nella sua qualità di Presidente del Consiglio dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 13 MARZO 2012 – N. 4. “NORME PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA”. PROVVEDIMENTI ATTUATIVI.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- ✓ a seguito delle esperienze maturate con l'applicazione della L.R. n. 13/2009 recante “ Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” la cui efficacia si è conclusa in data 15.04.2011, con Legge Regionale della Lombardia del 13 marzo 2012, n. 4, recante “ Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia”, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.11, supplemento –venerdì 16 marzo 2012, è stato adottato il nuovo “Piano Casa”;
- ✓ tale norma si traduce in un'importante iniziativa di Regione Lombardia per rilanciare il settore edilizio, puntando sulla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione incentivata delle aree urbane, anche in attuazione del DL n. 70 del 2011 (cosiddetto Decreto Sviluppo), convertito in legge n. 106/2011;
- ✓ la nuova legge disciplina alcune azioni straordinarie e a tempo, finalizzate alla riqualificazione delle aree urbane, alla valorizzazione degli edifici esistenti ed all'incremento dell'offerta di alloggi sociali;
- ✓ gli interventi, previsti dalla legge, in deroga alla strumentazione urbanistica, che devono essere richiesti entro il 31 dicembre 2013 (31 dicembre 2014 per l'edilizia residenziale sociale), presuppongono motivate determinazioni comunali;
- ✓ tali interventi risultano essere:
  - a) recupero edilizio e funzionale degli edifici ultimati alla data del 18 luglio 2009, con possibile bonus volumetrico del 5% a fronte di una migliore performance energetica;
  - b) ampliamento del 10% di edifici industriali ed artigianali, ultimati alla data del 18 luglio 2009, finalizzato all'inserimento di nuovi addetti;
  - c) ampliamento di alberghi, fino ad un massimo di 200 metri quadrati;
  - d) trasformazione di edifici terziari, esistenti ed inutilizzati alla data del 31 marzo 2005, per finalità residenziali, con quota minima del 20% da destinare ad edilizia residenziale sociale;
  - e) demolizione e ricostruzione – con incrementi volumetrici – di edifici residenziali e produttivi esistenti, con l'esclusione dei centri storici;
  - f) ammettere la possibilità di adeguare gli alloggi da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti a mezzo dell'utilizzo di una volumetria aggiuntiva fino ad un massimo di 100 mc;
  - g) interventi di ampliamento e sostituzione edilizia con incrementi volumetrici, anche tramite il trasferimento di volumetrie, espressamente finalizzati all'edilizia residenziale sociale.

Considerato che in relazione alle varie tipologie d'intervento, la nuova legge regionale prevede una serie di scadenze da rispettare ed in particolare il 30 settembre 2012, termine perentorio entro cui i Comuni possono, mediante deliberazione:

- ✓ individuare, all'interno delle aree a destinazione produttiva secondaria, ambiti specifici nei quali sia consentito l'ampliamento del 10% della slp (Art. 4, comma 1);
- ✓ consentire l'ampliamento di edifici alberghieri entro il limite massimo di 200 metri quadrati (Art. 4, comma 3);
- ✓ modificare le parti di territorio nelle quali era esclusa l'applicazione della L.R. n. 13/2009;

Con riferimento:

- ✓ alla legge regionale 16/07/2009, n. 13 – Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia (BURL del 17/07/2009);
- ✓ alla legge regionale 13/03/2012, n. 4 – Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia (BURL del 16/03/2012);
- ✓ alla deliberazione di consiglio comunale n. 86 del 13/10/2009 – legge regionale 16/07/2009, n. 13 – Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia – Provvedimenti attuativi;
- ✓ alla deliberazione della Giunta comunale n. 138 del 06 luglio 2010 – criteri interpretativi per l'attuazione del punto 3 della delibera di consiglio comunale n. 86 del 13/10/2009 relativa all'attuazione delle disposizioni previste dalla legge regionale 16/07/2009 n. 13;

Il Comune di Lumezzane, nell'ambito della propria autonomia in materia di Governo del Territorio, al fine di favorire e sollecitare la qualificazione edilizia, rilanciare l'attività produttiva, contrastare la crisi economica e rilanciare lo sviluppo dell'intera comunità, intende:

- a) modificare la deliberazione di consiglio comunale n. 86 del 13/10/2009 nel senso di non escludere dall'applicazione della disciplina della L.R. n. 4/2012 le parti di territorio elencate al punto n. 2 della richiamata deliberazione consigliare; pertanto anche in queste parti di territorio sarà ammessa l'applicazione della disciplina del nuovo piano casa;
- b) ai sensi dell'art. 3, 3° comma, della L.R. 4/2012 ammettere la possibilità di adeguare gli alloggi utilizzati da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap (da dichiarare con apposita certificazione medica) o non autosufficienti a mezzo dell'utilizzo di una volumetria aggiuntiva fino ad un max di 100 mc;
- c) ai sensi dell'art. 4 – comma 1 della L.R. 4/2012, individuare i seguenti ambiti:
  - zone D1 – produttiva consolidata (art. 12 n.t.a. del piano dellr regole);
  - zone D2 – produttiva di espansione (art. 13 n.t.a. del piano dellr regole);
  - zone B2 – miste (art. 7 n.t.a. del piano dellr regole) – solo per gli edifici “totalmente produttivi”;Si precisa che si deve considerare la “destinazione totalmente produttiva” anche nel caso di edifici che abbiano al loro interno la quota di s.l.p. destinata a residenza per il personale dell'azienda, sino a 150 mq per ogni unità produttiva e/o la quota di superficie destinata ad uffici pertinenziali ed annessi alla stessa attività artigianale/industriale.

All'interno dei predetti ambiti saranno consentiti interventi di ampliamento di edifici industriali ed artigianali purché ultimati entro il 18 luglio 2009 e con attività in essere al 16 marzo 2012, con esclusione degli edifici a destinazione commerciale e logistica (comma 6). Il Bonus premiale è del 10% della superficie lorda di pavimento esistente, con limite di 500 metri quadrati, purché destinati all'attività produttiva e, quale finalità, l'aumento del numero degli addetti e comunque nel rispetto del comma 1 dell'art. 4 della legge regionale n. 4/2012;

- d) ai sensi dell'art. 4 - 3° comma, consentire interventi di ampliamento di edifici totalmente alberghieri, entro il limite massimo di 200 metri quadrati, purché non vengano superati l'indice fondiario ed il rapporto di copertura in misura superiore al 50% e non si ecceda l'altezza massima di oltre 4 metri;
- e) non riconoscere, a maggior salvaguardia dei valori storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente sul territorio di Lumezzane, l'applicazione dell'ulteriore "bonus premiale" del 5% del volume esistente agli interventi di sostituzione edilizi (comma 4, secondo periodo, art. 5 L.R. 4/2012), commisurato al grado d'incidenza paesistica del progetto, anche perché tale bonus è comunque alternativo a quello di cui all'art. 3 comma 6 della L.R. 13/2009;

Vengono inoltre richiamati e fatti salvi i contenuti conformativi e prescrittivi della deliberazione di consiglio comunale n. 86 del 13/10/2009 e della deliberazione della giunta comunale n. 138 del 06/07/2010, per quanto non in contrasto con il presente provvedimento e con la Legge Regionale n.4 del 13 Marzo 2012, in tema di "dotazione di verde" e "parcheggi pertinenziali", qui di seguito riportati:

1. prevedere, ai sensi dell'art.5 comma 6 ultimo periodo della L.R. 13/09, quanto alla dotazione di verde le seguenti prescrizioni:
  - a) il lotto deve essere dotato di area scoperta e drenante pari al 30% per complessi residenziali e misti e 15% per edifici produttivi o commerciali, così come stabilito dal R.L.I. art. 3.2.3. L'intervento ai sensi della l.r. n. 13/09 dovrà rispettare, nel complesso del lotto interessato dall'intervento, tale parametro; nel caso in cui detto parametro dovesse essere già in misura inferiore, l'intervento non potrà in nessun caso occupare nuova superficie; dovrà cioè essere sempre mantenuto il medesimo rapporto di area drenante;
  - b) il progetto dovrà quindi prevedere tra gli allegati obbligatori, una planimetria che rappresenti unitariamente gli spazi liberi, i corpi edilizi oggetto di intervento e gli spazi da destinare a parcheggio e verde nonché il loro organico inserimento;
  - c) la mancanza anche di una sola delle due condizioni sopra richieste, costituisce motivo per il diniego della richiesta;
2. prevedere altresì il seguente criterio generale in materia di parcheggi pertinenziali relativi agli interventi contemplati dalla legge regionale 16 luglio 2009, n. 13:
  - a) dimostrare l'effettiva esistenza di spazi da destinare allo stazionamento di autovetture nella misura di 1 mq ogni 10 mc per la residenza e di 1 mq ogni 4 mq per attività produttive, con un minimo di mq 25 in aggiunta alla superficie di parcheggio dovuta per la volumetria dell'edificio esistente, sempre nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e di 1 mq ogni 4 mq per attività produttive; per il recupero di edifici nel centro storico la misura minima da rispettare è pari a mq 12,5. Gli spazi da destinare a parcheggio pertinenziale, oltre al rispetto della superficie derivante dall'applicazione dei parametri sopra descritti, dovranno

garantire in modo funzionale e fruibile il numero di posti auto derivanti dalla seguente formula:

$N = \text{Superficie del parcheggio} / 25$ ;

dove N è il numero di posti auto minimo che deve essere realizzabile nell'area di pertinenza dell'edificio";

- b) consentire, in caso di impossibilità di reperimento dello spazio da destinare a parcheggio ed in seguito ad una puntuale dimostrazione dell'esistenza in zona di parcheggi sufficienti al soddisfacimento del bisogno indotto dalla nuova richiesta d'intervento ai sensi della L.R. 13/2009, la monetizzazione della quota di parcheggio pertinenziale non reperita nella misura prevista al punto a);
- c) consentire, altresì, in caso di possibilità di reperimento parziale della quota minima di parcheggio (a condizione che tale quota a parcheggio sia funzionale e fruibile) la monetizzazione della quota restante di superficie necessaria al raggiungimento della superficie stabilita al punto a);
- d) di monetizzare l'area dovuta per il parcheggio pertinenziale e non reperita calcolandola facendo riferimento alla relazione redatta in data 06/03/2008 dal Dirigente del Dipartimento interventi territoriali in merito alla determinazione del valore delle aree inerenti le varie zone del P.G.T. ai fini I.C.I., decurtando il valore delle stesse aree di una quota pari al 50% del valore stesso;

Ritenuto opportuno da parte dell'Amministrazione comunale, in seguito all'esperienza istruttoria sin d'ora maturata dall'ufficio edilizia preposto che ha posto in luce alcune criticità che se non opportunamente affrontate ed approfondite, possono indurre squilibri territoriali e disomogeneità urbanistica, prevedere, ad integrazione del contenuto del dispositivo di cui alla citata deliberazione Consiliare n. 86/09 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia), approvata ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 6, L.R. 13/2009, nel caso di ampliamenti di Superficie lorda di pavimento all'interno di piani attuativi, l'applicazione di quanto previsto dall'art. 6 del Piano dei Servizi del vigente PGT in riferimento al reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

Valutata anche la possibilità di accettare la monetizzazione dello standard in luogo della cessione di aree "in loco" o, in alternativa, valutare la possibilità che la cessione riguardi parti di territorio non limitrofi all'area di intervento, se ritenute dal Comune urbanisticamente più significative per l'assolvimento di pubbliche necessità;

Viste le premesse che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del dipartimento interventi territoriali Arch. Gian Piero Pedretti in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e, pertanto, non è soggetta al parere in ordine alla regolarità contabile;

Richiamato l'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000;

Per propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs n. 267/00;

Dato atto che il presente provvedimento è stato esaminato dalla Commissione consiliare II° al territorio nella seduta del 17 settembre 2012 che ha espresso parere favorevole;

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 0, astenuti n. 6 (F. Becchetti, O. Ghidini, M. Zani, R.E. Saleri, M. Ghidini, D. Lentini) resi in forma palese dai n. 17 consiglieri comunali presenti e votanti,

## **d e l i b e r a**

1. di approvare il presente provvedimento recante “Determinazioni in merito all’applicazione degli interventi straordinari di cui alla Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 - Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico- edilizia”, qui di seguito riportate:

- a) non sono escluse dall’applicazione della disciplina della L.R. n. 4/2012 le parti di territorio elencate al punto n. 2 della deliberazione di consiglio comunale n. 86 del 13/10/2009; pertanto anche in queste parti di territorio sarà ammessa l’applicazione della disciplina del nuovo piano casa;
- b) ai sensi dell’art. 3, 3° comma, della L.R. 4/2012 si ammette la possibilità di adeguare gli alloggi utilizzati da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap (da dichiarare con apposita certificazione medica) o non autosufficienti a mezzo dell’utilizzo di una volumetria aggiuntiva fino ad un max di 100 mc;
- c) ai sensi dell’art. 4 – comma 1 della L.R. 4/2012, si individuano i seguenti ambiti:
  - zone D1 – produttiva consolidata (art. 12 n.t.a. del piano dellr regole);
  - zone D2 – produttiva di espansione (art. 13 n.t.a. del piano dellr regole);
  - zone B2 – miste (art. 7 n.t.a. del piano dellr regole) – solo per gli edifici “totalmente produttivi”).

Si precisa che si deve considerare la “destinazione totalmente produttiva” anche nel caso di edifici che abbiano al loro interno una quota di s.l.p. destinata a residenza per il personale dell’azienda, sino a 150 mq per ogni unità produttiva e/o una quota di superficie destinata ad uffici pertinenziali ed annessi alla stessa attività artigianale/industriale.

All’interno dei predetti ambiti saranno consentiti interventi di ampliamento di edifici industriali ed artigianali purché ultimati entro il 18 luglio 2009 e con attività in essere al 16 marzo 2012, con esclusione degli edifici a destinazione commerciale e logistica (comma 6). Il Bonus premiale è del 10% della superficie lorda di pavimento esistente, con limite di 500 metri quadrati, purché destinati all’attività produttiva e, quale finalità, l’aumento del numero degli addetti e comunque nel rispetto del comma 1 dell’art. 4 della legge regionale n. 4/2012;

- d) ai sensi dell’art. 4 - 3° comma, si ammettono in interventi di ampliamento di edifici totalmente alberghieri, entro il limite massimo di 200 metri quadrati, purché non vengano superati l’indice fondiario ed il rapporto di copertura in misura superiore al 50% e non si ecceda l’altezza massima di oltre 4 metri;
- e) non viene riconosciuta, a maggior salvaguardia dei valori storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente sul territorio di Lumezzane, ed in quanto tale bonus è comunque alternativo a quello di cui all’art. 3 comma 6 della L.R. 13/2009, l’applicazione dell’ulteriore “bonus premiale” del 5% del volume

esistente agli interventi di sostituzione edilizi (comma 4, secondo periodo, art. 5 L.R. 4/2012) , commisurato al grado d'incidenza paesistica del progetto;

2. di confermare i contenuti conformativi e prescrittivi della deliberazione di consiglio comunale n. 86 del 13/10/2009 e della deliberazione della giunta comunale n. 138 del 06/07/2010, per quanto non in contrasto con il presente provvedimento e con la Legge Regionale n.4 del 13 Marzo 2012, in tema di “dotazione di verde” e “parcheggi pertinenziali”, dettagliatamente descritti nelle premesse;
3. di integrare le predette deliberazioni, prevedendo, nel caso di ampliamenti di Superficie lorda di pavimento all'interno di piani attuativi, l'applicazione di quanto previsto dall'art. 6 del Piano dei Servizi del vigente PGT in riferimento al reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e consentendo, al contempo, in caso di motivata impossibilità, la monetizzazione dello standard in luogo della cessione di aree “in loco”. In alternativa, può essere valutata la possibilità che la cessione riguardi aree ritenute dal Comune urbanisticamente più significative per l'assolvimento di pubbliche necessità;
4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 con separata votazione che ha dato il seguente esito successivamente proclamato dal Presidente del Consiglio: voti unanimi favorevoli n. 17.

La relativa discussione è integralmente riportata sul verbale n. 73 del 27/09/2012.

Letto il presente verbale, viene confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
*Zobbio Ruggero Fabio*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Giardina Maria Concetta*

---

Reg. Pubbl.ni n. **821**

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che il presente Verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire **da oggi**.

Lumezzane, **01 ottobre 2012**

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Giardina Maria Concetta*

---

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio informatico del Comune e la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Lumezzane, **26 ottobre 2012**

IL SEGRETARIO GENERALE

---