



COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. DEL PIANO DI RECUPERO RELATIVO AL FABBRICATO UBICATO IN VICOLO DELL'OMBRA DI PROPRIETA' DANESI LIVIO CON PROCEDURA PREVISTA ALL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

L'anno **duemilaquattordici** addì **venti**
del mese di **maggio** alle ore **19:00**
nella sala comunale delle adunanze della Giunta, previo invito di rito sono stati convocati i Signori:

			<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
1.	Vivenzi Silverio	Sindaco	X	
2.	Facchinetti Lucio	ViceSindaco		X
3.	Salvinelli Mario	Assessore Anziano	X	
4.	Alemanno Cosimo	Assessore		X
5.	Capuzzi Andrea Pietro	Assessore	X	
6.	Berna Elena	Assessore	X	
7.	Saleri Rosanna Clelia	Assessore	X	
8.	Pasotti Fausto Giovanni	Assessore	X	
Totale			6	2

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

Verificato che gli Assessori intervenuti sono in numero legale, il Sindaco Sig. **Vivenzi Silverio** assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e mette in discussione, per deliberare, l'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. DEL PIANO DI RECUPERO RELATIVO AL FABBRICATO UBICATO IN VICOLO DELL'OMBRA DI PROPRIETA' DANESI LIVIO CON PROCEDURA PREVISTA ALL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

LA GIUNTA COMUNALE

Relatore: Ass. Andrea Capuzzi

Premesso:

che all'interno del Comune di Lumezzane e precisamente in vicolo dell'Ombra n. 39 è ubicata un'area sulla quale risulta esistente un fabbricato residenziale di proprietà del sig. Danesi Livio, catastalmente indentificato ai mappali n. 134-136-137 del foglio n. 12 N.C.T.R.;

che tale area è classificata sia nel P.G.T. vigente, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 85 del 27/09/2007 e successivamente pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia – serie inserzioni e concorsi – n. 47 del 21 novembre 2007, sia nel P.G.T. approvato con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 09/04/2014 che diventerà efficace non appena verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.) in zona omogenea A) – Nuclei di antica Formazione, normata dall'art. 3 del Piano delle Regole;

che per gli ambiti previsti all'interno dei nuclei di antica formazione il Piano delle Regole stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun immobile uno specifico grado d'intervento;

che per incentivare la ristrutturazione e la riqualificazione degli edifici ubicati all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno prevedere all'interno del nuovo strumento urbanistico una nuova disciplina che prevede la possibilità di presentazione di piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 con modalità d'intervento riferite al grado d'intervento superiore;

che il nuovo strumento urbanistico entrerà definitivamente in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione lombardia (B.U.R.L.) della deliberazione del consiglio comunale n. 22 del 09/04/2014 relativa alla sua approvazione;

che alla luce di quanto sopra enunciato il Sig. Danesi Livio ha presentato in data 10/04/2014, prot. N. 12956, la richiesta di approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 3 delle n.t.a. del Piano delle Regole del P.G.T., relativo al fabbricato residenziale ubicato in vicolo dell'Ombra n. 39, catastalmente identificato ai mappali n. 134-136-137 del foglio n. 12 N.C.T.R., a firma dell'arch. Francesco Valente, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 403, composto dalla seguente documentazione:

- ✓ relazione tecnica-illustrativa dell'intervento;
- ✓ bozza convenzione urbanistica;
- ✓ esame dell'impatto paesistico;
- ✓ tav. 1: inquadramento urbanistico;
- ✓ tav. 2: planimetria generale: approvata e di progetto – schema fognario;
- ✓ tav. 3: piante approvate;
- ✓ tav. 4: prospetti e sezioni approvate (verifica altezza fabbricato);
- ✓ tav. 5: piante di progetto;
- ✓ tav. 6: prospetti e sezioni di progetto (verifica altezza fabbricato);
- ✓ tav. 7: piante di confronto;
- ✓ tav. 8: prospetti e sezioni di confronto;
- ✓ tav. 9: legge 13/89 – adattabilità;
- ✓ tav. 10: dimostrazione grafica superficie lorda di pavimento (art. 5 n.t.a. del DdP del PGT vigente – verifiche sup. lorde non residenziali);
- ✓ tav. 11: dimostrazione grafica superficie autorimessa (L. 122/89 e art. 5 n.t.a. del DdP del PGT vigente);
- ✓ tav. 12: dispositivi di sicurezza per caduta dall'alto;
- ✓ tav. 13: superfici utili residenziali e non residenziali;

che il piano di recupero in oggetto interessa un fabbricato a destinazione residenziale e l'intervento proposto riguarda il ripristino, per quanto possibile, alla condizione originale del fabbricato quattrocentesco con l'eliminazione di superfetazioni intervenute nel tempo, il ripristino di portici e logge, la loro chiusura a mezzo di serramenti, il tutto senza l'incremento di nuova Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.);

che tale intervento risulta ammesso ai sensi dell'art. 3 del Piano delle Regole del P.G.T. approvato con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 09/04/2014 che diventerà efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.), in quanto la presentazione di piano di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78 consente che le prescrizioni identificate dal Grado II di intervento relativo all'edificio in esame (unità 35°, 35b, 35c) e dal Grado III (unità 35d) si convertano rispettivamente nel Grado III di intervento (unità 35°, 35b, 35c) e nel Grado IV (unità 35d);

che per quanto riguarda il rispetto degli obblighi di cui all'art. 6 delle n.t.a. del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. in tema di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, gli stessi non risultano dovuti in quanto l'intervento previsto nel piano di recupero non prevede incremento del peso insediativo del comparto in esame;

che l'area di cui sopra è ricompresa nel perimetro del centro edificato, delimitato ai sensi dell'art.18 della Legge n. 865/71;

che l'area non è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42;

che l'area non è gravata da vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 ed all'art. 57 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.;

Visti:

- ✓ l'art. 28 - comma 5 della legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, il quale dispone che l'attuazione del piano attuativo è subordinata alla stipula di una convenzione;
- ✓ gli artt. 27 e 28 della L. 457/78;
- ✓ l'art. 46 della legge regionale n. 12/2005 il quale determina il contenuto della convenzione per quanto attiene gli oneri e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del lottizzante;
- ✓ l'art. 14 della legge regionale 12/2005 che determina la procedura di approvazione dei piani attuativi e loro varianti;
- ✓ l'art. 3 del Piano delle Regole sia del vigente P.G.T. approvato con delibera di Consiglio comunale n. 85 del 27/09/2007 e pubblicata sul BURL in data 21 novembre 2007, che nel P.G.T. approvato con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 09/04/2014 che diventerà efficace non appena verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.);

Ritenuto opportuno da parte dell'Amministrazione comunale adottare il presente Piano di Recupero in quanto comporta il miglioramento delle condizioni esistenti mediante il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente con interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica e dato atto che il presente provvedimento non richiede il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nei modi e forme di legge,

d e l i b e r a

1. di adottare il Piano di Recupero ai sensi dell'art. 3 delle n.t.a. del Piano delle Regole del P.G.T. relativo al fabbricato ubicato in vicolo dell'Ombra di proprietà Danesi Livio, catastalmente individuato ai mappali n. 134-136-137 del foglio n. 12 N.C.T.R., come risulta dai seguenti atti ed elaborati a firma dell'arch. Francesco Valente, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 403, allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:
 - ✓ relazione tecnica-illustrativa dell'intervento;
 - ✓ bozza convenzione urbanistica;
 - ✓ esame dell'impatto paesistico;
 - ✓ tav. 1: inquadramento urbanistico;
 - ✓ tav. 2: planimetria generale: approvata e di progetto – schema fognario;
 - ✓ tav. 3: piante approvate;
 - ✓ tav. 4: prospetti e sezioni approvate (verifica altezza fabbricato);
 - ✓ tav. 5: piante di progetto;
 - ✓ tav. 6: prospetti e sezioni di progetto (verifica altezza fabbricato);
 - ✓ tav. 7: piante di confronto;
 - ✓ tav. 8: prospetti e sezioni di confronto;
 - ✓ tav. 9: legge 13/89 – adattabilità;
 - ✓ tav. 10: dimostrazione grafica superficie lorda di pavimento (art. 5 n.t.a. del DdP del PGT vigente – verifiche sup. lorde non residenziali);

- ✓ tav. 11: dimostrazione grafica superficie autorimessa (L. 122/89 e art. 5 n.t.a. del DdP del PGT vigente);
 - ✓ tav. 12: dispositivi di sicurezza per caduta dall'alto;
 - ✓ tav. 13: superfici utili residenziali e non residenziali;
2. di dare atto che il presente piano di recupero risulta conforme all'art. 3 del Piano delle regole del nuovo P.G.T. approvato con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 09/04/2014 che diventerà efficace con la sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.) e quindi il rilascio del Permesso di costruire o altro titolo abilitativo relativo ai lavori oggetto del piano di Recupero potrà essere rilasciato solo dopo la pubblicazione sul BURL della delibera sopraccitata;
 3. di autorizzare ed incaricare il Dirigente dell'ufficio tecnico a firmare la convenzione urbanistica con facoltà di precisazione dei dati formali, anche a rettifica e variazione di quanto sopra esposto;
 4. di dare atto che, ai sensi del 2°, 3° e 4° comma dell'art. 14 della L.R. 12/05, la presente deliberazione con i relativi allegati, sarà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale; gli atti saranno altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
 5. che nei quindici giorni successivi chiunque potrà presentare le proprie osservazioni; decorso tale termine ed entro sessanta giorni dalla predetta scadenza, la Giunta comunale deciderà sulle osservazioni ed approverà in via definitiva il piano di recupero;
 6. che sarà rispettato quanto previsto all'art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 in merito alla trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;
 7. di dare atto che, ai sensi dell'art. 3.1.14 del Regolamento locale di igiene tipo (concorso per la formazione di strumenti urbanistici), dovrà essere acquisito il parere tecnico del responsabile del Distretto Socio Sanitario Valle Trompia dell'ASL di Brescia che lo esprimerà entro 60 gg dal ricevimento della richiesta;
 8. di dare atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 il presente provvedimento non richiede il parere di regolarità contabile del Dirigente del Servizio Finanziario, in quanto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;
 9. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
 10. di comunicare la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto il presente verbale, viene confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Vivenzi Silverio

IL SEGRETARIO GENERALE
Giardina dott.ssa Maria Concetta

Reg. Pubbl.ni n. **397**

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**.

Contemporaneamente viene:

- trasmessa in copia ai Capigruppo consiliari con prot. n. **18448**

Lumezzane, **22 maggio 2014**

IL SEGRETARIO GENERALE
Giardina Dott.ssa 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, **16 giugno 2014**

IL SEGRETARIO GENERALE
Giardina Dott.ssa Maria Concetta



COMUNE DI LUMEZZANE

(provincia di BRESCIA)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«Piano di Recupero»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ___ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ___ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno duemilaquattordici , addì _____ del mese di _____ (___/___/2014),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor Pugliese, notaio in Lumezzane

si sono costituiti il Sig. Livio Danesi cod. fiscale DNSLVI49S18E738Y nato a Lumezzane il 18.11.1949
residente a Lumezzane (BS) in vicolo dell'Ombra, 41 in qualità di titolare della proprietà indivisa
dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di LUMEZZANE (provincia di BS), individuata
al mappale n. 134 del foglio n. 12 N.C.T.R., ricompreso in zona P.G.T. NAF,

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
responsabile del _____ pro tempore del Comune di LUMEZZANE , che qui interviene
in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____
comunale n. _____ in data _____

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 474,80 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 in data 27.09.2007, e successive varianti ai sensi dell'art. 13 legge regionale 12/2005 del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 85 in data 27.09.2007 che con nuovo PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 del 09.04.2014 il quale prevede all'art. 3 del Piano delle Regole "è sempre possibile la presentazione di Piani di Recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della legge 457/78 in questi casi le prescrizioni degli interventi da effettuare possono essere riferite al grado di intervento superiore; fanno eccezione all'applicazione di questa norma gli edifici di classe I. Tali piani sono considerati conformi al PGT e quindi la loro approvazione è di competenza della Giunta Comunale", sono classificate come segue:
- zona omogenea A - nuclei di antica formazione »
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale la ristrutturazione in alternativa al restauro (innalzamento grado di intervento) è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 12956 del 10.04.2014 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 12956;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di Recupero;

- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di Recupero;
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato per sé o per aventi causa a qualsiasi titolo. a 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferisce anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

ART. 3 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata se dovuta al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) se dovuta nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo.

- b) se dovute nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

ART. 4 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di Recupero, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di Recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di Recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di Recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

ART. 5 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite o monetizzate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di Recupero.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 6 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di BRESCIA.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 7 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di Recupero è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) relazione paesaggistica;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. 13 tavole;
 - d) atto di proprietà;

- e) conformità impatto acustico;
 - f) conformità igienico sanitaria;
 - g) dispositivi caduta dall'alto.
2. Il progetto piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 10 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 8 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del proponente.

ART. 9 - TRASCRIZIONE

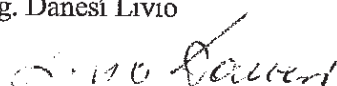
1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proponente

per il Comune

Sig. Danesi Livio





COMUNE DI LUMEZZANE

(provincia di BRESCIA)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«Piano di Recupero»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ___ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ___ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno duemilaquattordici , addì _____ del mese di _____ (___ / ___ /2014),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor Pugliese, notaio in Lumezzane

si sono costituiti il Sig. Livio Danesi cod. fiscale DNSLVI49S18E738Y nato a Lumezzane il 18.11.1949
residente a Lumezzane (BS) in vicolo dell'Ombra, 41 in qualità di titolare della proprietà indivisa
dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di LUMEZZANE (provincia di BS), individuata
al mappale n. 134 del foglio n. 12 N.C.T.R., ricompreso in zona P.G.T. NAF,

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
responsabile del _____ pro tempore del Comune di LUMEZZANE , che qui interviene
in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____
comunale n. ____ in data _____

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 474,80 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 in data 27.09.2007, e successive varianti ai sensi dell'art. 13 legge regionale 12/2005 del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 85 in data 27.09.2007 che con nuovo PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 del 09.04.2014 il quale prevede all'art. 3 del Piano delle Regole "è sempre possibile la presentazione di Piani di Recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della legge 457/78 in questi casi le prescrizioni degli interventi da effettuare possono essere riferite al grado di intervento superiore; fanno eccezione all'applicazione di questa norma gli edifici di classe I. Tali piani sono considerati conformi al PGT e quindi la loro approvazione è di competenza della Giunta Comunale", sono classificate come segue:
- zona omogenea A - nuclei di antica formazione »
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale la ristrutturazione in alternativa al restauro (innalzamento grado di intervento) è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 12956 del 10.04.2014 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 12956;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di Recupero;

- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di Recupero;
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato per sé o per aventi causa a qualsiasi titolo. a 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferisce anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

ART. 3 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata se dovuta al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) se dovuta nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo.

- b) se dovute nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

ART. 4 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di Recupero, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di Recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di Recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di Recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

ART. 5 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite o monetizzate le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di Recupero.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 6 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di BRESCIA.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 7 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di Recupero è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) relazione paesaggistica;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. 13 tavole;
 - d) atto di proprietà;

- e) conformità impatto acustico;
 - f) conformità igienico sanitaria;
 - g) dispositivi caduta dall'alto.
2. Il progetto piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 10 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 8 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del proponente.

ART. 9 - TRASCRIZIONE

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proponente

per il Comune

Sig. Dañesi Livio



Comune di Lumezzane
Provincia di Brescia



Relazione illustrativa

Committente:
Sig. DANESI LIVIO

Brescia 4 aprile 2014

PIANO DI RECUPERO VICOLO DELL'OMBRA N° 39

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DEI CRITERI DI INTERVENTO

PREMESSA

Il piano di recupero interessa un fabbricato storico in Vicolo dell’Ombra a Pieve di Lumezzane di proprietà del Sig. Livio Danesi, già oggetto del Permesso di Costruire n°708 del maggio 2013.

Il tipo di intervento presentato si articola nella proposta di ripristino, per quanto possibile, dalla condizione originale del fabbricato quattrocentesco con l’eliminazione di superfetazioni intervenute nel tempo.

L’obbiettivo finale rimane in ogni caso il recupero funzionale degli spazi interni articolati in due unità abitative utilizzando metodi di intervento del restauro conservativo che qualificheranno una rinnovata dignità strutturale ed estetica così come prescritto dalle norme dello strumento urbanistico.

RICERCA STORICA

Il metodo progettuale ha avuto inizio da una approfondita ricerca storica da dove speravamo fosse possibile recuperare notizie utili all’identificazione fisica del corpo originale ed all’epoca di costruzione del fabbricato.

La ricerca svolta presso il Sistema Archivistico della Valle Trompia di Gardone e presso l’archivio di Stato di Brescia non ha fornito nessun indizio, mentre un indirizzo probatorio è stato fornito dalla collana “Le Dimore Bresciane” dell’Arch. Fausto Lechi dove nel secondo volume alla pag. 335-346-348 352-356-357-363-389-392-398-402-421 riporta numerosi esempi, diffusi soprattutto nella provincia di Brescia, di palazzetti in stile rinascimentale caratterizzato dalla facciata principale dove fa bella mostra di se un doppio ordine di arcate: al piano terra di grandi dimensioni che confinano l’androne di ingresso ed un secondo ordine al piano primo composto da una ritmica più fitta di archi, tre per ogni arcata sottostante, che delimita il loggiato.

Questi indizi, fanno intuire una sorta di attitudine compositiva quattrocentesca datando l’epoca costruttiva in quel secolo.

PROGETTO

L'allegato progetto, in continuità ed assonanza con quanto già autorizzato dal sopramenzionato Permesso di Costruire, propone il recupero funzionale del fabbricato attraverso tre operazioni edilizie:

- 1) eliminazione delle superfetazioni;
- 2) recupero della SLP;
- 3) realizzazione di autorimessa interrata(già accordata) .

Il primo intervento riguarda la demolizione del fabbricato a confine con Vicolo dell'Ombra col conseguente recupero della seconda arcata originale.

E' richiesta altresì la chiusura con adatta serramentistica vetrata dell'androne (in conformità a quella autorizzata del loggiato) così come consentito dall'art. 5 delle N.T.A. variate, stante le dimensioni della SLP dei due ambienti che supera il 20% della SLP totale come da dimostrazione grafica e stereometrica riportata nelle tavole dell'allegato progetto.

La seconda operazione edilizia riguarda il recupero della SLP demolita attraverso la proposta di un nuovo corpo di fabbrica posto a confine EST finalizzato alla creazione di un nuovo ingresso comune coperto ed alla contestuale protezione della scala di accesso pedonale alla autorimessa interrata.

Relativamente alla possibilità giuridica di addossare il nuovo corpo di fabbrica al muro di confine Est, muratura e suolo di proprietà del richiedente, si fa riferimento all' art. 877 del Codice Civile, dove essendo il muro alto mt. 4,00 è considerato costruzione e pertanto è possibile addossare un nuovo corpo di fabbrica.

Il terzo intervento edilizio, inerente la costruzione di una autorimessa interrata con accesso diretto da Vicolo dell'Ombra, anch'essa già autorizzata, contempla un ampliamento dell'area di parcheggio .

Resta invariato l'ingresso, impostato a quota mt -3,08 e realizzato con la modifica della direzione del muro confinante con la strada pubblica e conseguente recupero dello spazio privato necessario per il transito veicolare.

Viene confermata la richiesta della temporanea demolizione con fedele ricostruzione del fabbricato attualmente adibito a magazzino-deposito per rendere possibile le operazioni di scavo ed il

posizionamento del solaio di copertura della nuova autorimessa. Le dimensioni che consentono il parcheggio di cinque autovetture non richiedono l'assoggettabilità ad autorizzazione da parte del comando Vigili del Fuoco anche se verranno rispettate le disposizioni legislative nella materia specifica.

QUESTIONE URBANISTICA

Per quanto attiene all'aspetto urbanistico, l'intervento si colloca all'interno di uno dei Nuclei di Antica Formazione - quello di Pieve - e si muove pertanto nella disciplina dell'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole nonché secondo i disposti contenuti all'interno delle *Schede di analisi dei centri storici*.

Le modifiche proposte all'organismo come oggi percepibile, sono pensate in virtù dell'attuazione di un Piano di Recupero che interessi il complesso nella sua integrità e che consenta che le prescrizioni identificate dal *Grado II* di intervento accordato all'edificio in esame (unità 35a, 35b, 35c) e dal *Grado III* (unità 35d) si convertano rispettivamente nel *Grado III* di intervento (unità 35a, 35b, 35c) e nel *Grado IV* (unità 35d); in ogni caso l'intento progettuale è quello di muoversi all'interno dei principi ispiratori del restauro conservativo evocati dalle norme tecniche.

Con riferimento alle operazioni, rappresentate nel progetto allegato, di rimozione delle superfetazioni, ripristino di portici e logge, loro chiusura a mezzo di serramenti, si sottolinea che il bilancio complessivo delle superfici interessate determina un *credito* di superficie lorda di pavimento.

Rimandando pertanto alla dimostrazione grafico-stereometrica della tavola di progetto *Dimostrazione grafica superficie lorda di pavimento* si riassumono per linee essenziali i dati calcolati:

Slp rilievo:

mq 463.98 (piano terra – piano terzo)

mq 96.80 (portico e loggia)

mq 560.78

Slp progetto:

mq 505.30 (piano terra – piano terzo)

mq 505.30 < mq 560.78

Brescia, li 04.04.2014

Dott. Arch. Francesco Valente