

---

CONSIGLIO COMUNALE

---

DELIBERAZIONE N. 028

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ESCLUSI DAL RECUPERO DI VANI POSTI AL PIANO TERRA; ESTENSIONE AI PIANI TERRA CON ART. 8, COMMA 2, DELLA L.R. 18 DEL 26.11.2019, DELLE NORME PER IL RECUPERO DEI SEMINTERRATI EX ART. 4, COMMA 1, DELLA L.R. 7 DEL 10.03.2017; ADEMPIMENTI.**

L'anno **DUEMILAVENTUNO**, il giorno **VENTINOVE** del mese di **GIUGNO** alle ore **18:00**, nella sala consiliare Catullo di Palazzo Callas, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge sull'autonomia degli Enti Locali, sono convocati a seduta i consiglieri comunali. All'appello risultano:

<b>Nominativo</b>		<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
1. LAVELLI LUISA	Sindaco	SI	
2. CARROZZA MAURO	Vice Sindaco	SI	
3. BOSCHI ELENA in Maffia	Assessore	SI	
4. CAMPAGNOLA ROBERTO	Assessore	SI	
5. FERRARI MAURIZIO	Assessore	SI	
6. ROSA STELLA in Roman	Consigliere capogruppo	SI	
7. BOCCHIO MIRIA in Tosi	Consigliere	SI	
8. ERINDETTI STEFANIA	Consigliere	SI	
9. LODA LORENZO	Consigliere	SI	
10. PRATI EMANUELA	Consigliere capogruppo	SI	
11. VOLPI ANDREA	Consigliere	SI	
12. CARRIROLO EMANUELA	Consigliere capogruppo	SI	
13. PAGIARO ANTONIO MARIO ERNESTO	Consigliere		SI G.
Totale		12	1

Assiste l'adunanza il Dott. Mauro FEZZARDI, Vice Segretario Generale, il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Dott.ssa Luisa LAVELLI, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Il verbale di trascrizione integrale del dibattito, redatto da ditta esterna all'uopo incaricata, sarà depositato agli atti dell'Ufficio Segreteria Generale.

Il Sindaco-Presidente, Luisa Lavelli, dà lettura dell'oggetto posto al n. 4 dell'ordine del giorno: **“INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ESCLUSI DAL RECUPERO DI VANI POSTI AL PIANO TERRA; ESTENSIONE AI PIANI TERRA CON ART. 8, COMMA 2, DELLA L.R. 18 DEL 26.11.2019, DELLE NORME PER IL RECUPERO DEI SEMINTERRATI EX ART. 4, COMMA 1, DELLA L.R. 7 DEL 10.03.2017; ADEMPIMENTI”**.

L'assessore Mauro Carrozza illustra l'argomento in oggetto al Consiglio Comunale.

Al dibattito intervengono i consiglieri Andrea Volpi che vorrebbe estendere nell'individuazione degli ambiti a tutto il territorio. A tale riguardo l'assessore Mauro Carrozza riferisce che verrà ridiscusso più avanti.

Dopo di che,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- **che** il Comune di Sirmione è dotato di Piano di Governo del Territorio, (P.G.T.), approvato in via definitiva data 21.12.2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 e oggetto delle seguenti variazioni:
  - in data 13 febbraio 2010 con Deliberazione n. 04 il Consiglio Comunale ha preso atto degli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio modificati secondo le osservazioni accolte in sede di approvazione definitiva;
  - il Piano di Governo del Territorio è entrato in vigore a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi – n. 11 del 17 marzo 2010, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli elaborati;
  - con le deliberazioni Consiglio Comunale n.10 del 29.03.2011 e n. 23 del 20.07.2011 è stata approvata la trasposizione del P.G.T. su nuova base topografica con correzione degli errori materiali;
- **che** con deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 28.06.2012 è stata approvata la prima variante al Piano di Governo del Territorio vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi – n. 49 del 04.12.2013, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli elaborati;

### CONSIDERATO:

- **che** con Legge Regionale 10.03.2017 n. 7, *“Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”*, il legislatore ha inteso *“promuovere il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera”*;
- **che** all'art. 4, comma 1, della medesima legge, è previsto che i Comuni, *“Entro il termine perentorio di centoventi giorni dall'entrata in vigore [...], con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione”* delle nuove disposizioni;

**RICHIAMATA** la deliberazione di C.C. n. 34 del 26.07.2017, con cui l'Amministrazione comunale, in attuazione delle disposizioni regionali sopracitate, ha deliberato in materia di recupero dei vani seminterrati quanto segue: di escludere dall'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale n.7/2017 *“Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”*, secondo quanto previsto dall'art.4, comma 1, della suddetta legge, l'intero territorio comunale di Sirmione;

### CONSIDERATO:

- **che** con Legge Regionale 26.11.2019 n. 18, *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”* il legislatore intende promuovere il recupero dei piani terra dei fabbricati mediante l'estensione agli stessi della normativa

originariamente emanata con citata L. R. 7/2017, con gli obiettivi di “incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera”;

- **che** all'art. 8, commi 1 e 2, della medesima legge, è testualmente previsto:
  - ✓ **che al comma 1** ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), a esclusione del comma 5 dell'articolo 1 e dei commi 3 bis, 3 ter, 3 quater e 3 quinquies dell'articolo 3, e intendendo aggiornato alla presente legge il riferimento 'alla data di entrata in vigore della presente legge' di cui all'articolo 1, comma 3, della stessa L. R. 7/2017. Per piano terra si intende il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso;
  - ✓ **che al comma 2** ai soli fini dell'attuazione del comma 1, il termine per l'individuazione degli ambiti di esclusione, nonché per la diretta applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4, comma 1, della L. R. 7/2017, è da intendersi definito, per il recupero dei piani terra esistenti, nella data del 30 giugno 2020 e la relativa deliberazione comunale può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi;
- **che** dette disposizioni si applicano agli immobili esistenti, e a quelli per la cui costruzione, sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione di un eventuale programma integrato di intervento; alla data di approvazione della Legge, intendendo detto termine aggiornato alla data di entrata in vigore della L. R. 18/2019;
- **che** relativamente agli immobili realizzati successivamente, le disposizioni della l.r.18/2019 si applicano decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

**CONSIDERATO** che la legge regionale riconosce ai Comuni la facoltà di limitare detti interventi in funzione dei differenti contesti territoriali di riferimento anche relativamente ai piani terra degli edifici esistenti e di definire le modalità specifiche per la sua applicazione e che il termine del 30 giugno 2020, stabilito dalla Regione in applicazione dell'art. 8, comma 1, lett. a) della L. R. 2 aprile 2021, n. 4, è stato prorogato, da ultimo al 31.12.2021, per effetto dall'art. 2 comma 1, della L. R. n. 11 del 24.06.2021;

**RILEVATO** che l'intero territorio comunale è soggetto:

- alle disposizioni di prevenzione dai rischi geologici, idrogeologici, sismici dello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 12/2005;
- a vincoli finalizzati alla tutela paesaggistica emanati in ottemperanza alla L. 1497/39 (oggi art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e del paesaggio”), così territorialmente definiti:
  1. **la penisola** (corrispondente al territorio posto a nord della ex SS n. 11). Vincolo istituito con Decreto Ministeriale 18 novembre 1955 (G.U. n. 278 del 2/12/1955), sulla base del verbale dell'adunanza del 17 aprile 1952 della Commissione Provinciale di Brescia per la protezione delle bellezze naturali;
  2. **l'area retrostante la riviera del Lago di Garda** (l'entroterra, posto a sud della ex SS. n. 11 e fino ai confini comunali). Vincolo istituito con Deliberazione del 25.9.1987 della Commissione provinciale per le bellezze naturali di Brescia, confermato con D.G.R. n. 8/7308 del 19 maggio 2008 “Comuni di Desenzano del Garda e Sirmione - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area retrostante la riviera del lago di Garda (D.Lgs 42/2004, art. 136, lett. c) e d)”, con la quale vengono ripresi i contenuti del vincolo apposto con deliberazione della Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali di Brescia, di cui al verbale del 25/09/1987;
  3. **Lo specchio lacuale** (la fascia costiera del lago di Garda e lo specchio d'acqua fino ai confini comunali). Vincolo istituito con Deliberazione del 2.8.1988 della Commissione provinciale per le bellezze naturali di Brescia, confermato con D.G.R. n. 8/7307 del 19 maggio 2008 “Comune di Sirmione - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero specchio lacuale (D.Lgs 42/2004, art. 136, lett. c) e d)”;

**CONSIDERATO** che l'Amministrazione Comunale intende confermare, anche in merito all'esclusione del recupero dei piani terra, per le aree poste a nord della ex strada statale n° 11 ora denominata, da ovest a est, via Brescia e via Verona, quanto assunto dal C.C. con la deliberazione n. 34 del 26.07.2017 poiché, in tale zona del territorio, risulta necessario governare e limitare le trasformazioni edilizie e urbanistiche in relazione al perseguimento di obiettivi di difesa del suolo, di prevenzione del rischio idrogeologico, di esondazioni del lago e dei corsi d'acqua e di tutela paesaggistica, nel rispetto delle peculiarità che caratterizzano tale territorio del comune di Sirmione;

**CONSIDERATO** inoltre, che con particolare riferimento all'art. 8 comma 2 della l.r. 18 del 2019, “la relativa deliberazione comunale può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi”, per cui si possono imporre limitazioni territoriali al recupero dei locali posti al piano terra anche per ragioni di aggravamento di

criticità, anche solo potenziale, derivanti dalla riduzione di parcheggi, sia interni alle proprietà per la trasformazione dei locali ad autorimesse, sia esterni su aree pubbliche per l'incremento dell'esigenza di posti macchina derivanti dall'aumento delle unità immobiliari e del carico insediativo, soprattutto nel periodo di afflusso turistico da aprile a ottobre, con l'innescarsi di puntuali sotto-dotazioni di spazi a parcheggi pubblici e privati;

**PRECISATO** infine che, per le motivazioni evidenziate al punto precedente è opportuno e necessario, escludere la possibilità di recupero dei locali posti al piano terra ai sensi dell'art. 8 della l.r. 18/2019, nelle zone del territorio comunale, che presentano maggiori criticità, anche solo potenziale di riduzione di parcheggi oltre che di tutelare i valori paesaggistici del territorio comunale che presentano una maggiore rilevanza;

**VISTO** l'allegato grafico denominato - Tavola 01 - Individuazione ambiti nei quali è ammessa la possibilità del recupero dei vani posti a piano terra ex art. 8 della L.R. 18/2019, nella quale sono riportate, con apposita retinatura, le aree all'interno della quali è pertanto concesso il recupero dei locali, mentre per la restante parte di territorio comunale il recupero deve intendersi escluso;

**RITENUTO** altresì opportuno, in coerenza con gli obiettivi posti dall'A.C., per limitare l'impatto delle possibili criticità e in coerenza con l'impianto del P.G.T. disciplinare, con appositi "re per il recupero dei piano terra", gli interventi edilizi nelle zone del territorio dove il recupero è consentito;

**PRESO ATTO:**

- della documentazione cartografica prodotta dal competente settore Edilizia Privata e Urbanistica Tavola 01 - Individuazione ambiti nei quali è possibile il recupero dei vani posti a piano terra ex art. 8 della L.R. 18/2019 - allegata alla presente deliberazione;
- dei Criteri per l'attuazione degli interventi di recupero dei vani posti a piano terra ex art. 8 della L.R. 18/2019 - allegata alla presente deliberazione;

**PRECISATO ALTRESÌ** che la disciplina per il recupero dei piani terra può essere aggiornato in occasione della revisione del P.G.T., il cui avvio è previsto nei prossimi mesi;

**VISTE** le premesse, che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti competenti in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

**VISTE:**

- la Legge Regionale n. 7 del 10.03.2017;
- la Legge Regionale n. 12 del 16.03.2005 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 18 del 26.11.2019 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 18 del 07.08.2020,

**RICHIAMATO** l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**Con** voti astenuti n. 2 (consiglieri di minoranza Emanuela Prati e Andrea Volpi), gli altri favorevoli espressi per alzata di mano da n. 12 consiglieri presenti e votanti in forma palese,

**DELIBERA**

1. Di **DARE** atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di **APPROVARE** e di dare atto che in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 8, comma 2, della L.R. n. 18 del 26 novembre 2019, per l'estensione ai piani terra della normativa sul recupero dei seminterrati ex art. 4 della

Legge Regionale n. 7 del 10 marzo 2017, gli ambiti esclusi dall'applicazione della legge regionale medesima nel territorio comunale sono individuati come segue:

- a) graficamente "ALLEGATO A" mediante l'approvazione della Tavola 01 - Individuazione ambiti nei quali è possibile il recupero dei vani posti a piano terra ex art. 8 della L.R. 18/2019 - parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
  - b) normativamente - ALLEGATO B - mediante l'approvazione dei "dei Criteri per l'attuazione degli interventi di recupero dei vani posti a piano terra ex art. 8 della L.R. 18/2019", parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. Di **DARE** atto che gli ambiti esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui art. 4 L.R. 7/2017 verranno aggiornati a seguito di nuovi eventi alluvionali, o a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale;
  4. Di **DARE** atto che il presente provvedimento assunto in forza di adempimenti legislativi comporta l'automatico adeguamento ed il coordinamento dei regolamenti e normative comunali vigenti in materia;
  5. Di **DARE** mandato al Settore Edilizia Privata e Urbanistica, di comunicare alla Regione Lombardia, entro il 31 dicembre di ogni anno, i dati relativi al numero dei vani e locali siti ai piani terra e seminterrati oggetto di recupero in applicazione della legge;
  6. Di **DISPORRE** la trasmissione della presente delibera, a cura degli uffici amministrativi, ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del TUEL.
  7. Di **DARE ATTO** che, ai sensi della legge n. 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale – sezione distaccata di Brescia – al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199

Successivamente

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**RAVVISATA** l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento e la necessità di adottare in tempi celeri gli atti ed i provvedimenti conseguenti, al fine di evitare eventuali ritardi nella gestione dei procedimenti amministrativi;

**VISTO** l'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.);

**Con** voti astenuti n. 2 (consiglieri di minoranza Emanuela Prati e Andrea Volpi), gli altri favorevoli espressi per alzata di mano da n. 12 consiglieri presenti e votanti in forma palese,

#### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile.

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 028 DEL 29.06.2021**

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ESCLUSI DAL RECUPERO DI VANI POSTI AL PIANO TERRA; ESTENSIONE AI PIANI TERRA CON ART. 8, COMMA 2, DELLA L.R. 18 DEL 26.11.2019, DELLE NORME PER IL RECUPERO DEI SEMINTERRATI EX ART. 4, COMMA 1, DELLA L.R. 7 DEL 10.03.2017; ADEMPIMENTI.**

**I X I DA DICHIARARE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

PARERI

Espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, come sostituito dall'art. 3, c. 1, lett. b) del D.L. n. 174/2012

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA SI ESPRIME:

**I X I PARERE FAVOREVOLE**

**I I PARERE CONTRARIO:** Motivazione \_\_\_\_\_

Sirmione, 21.06.2021

IL RESP. SETT. ED. PRIV. URB. SUAP  
F.to Ing. Giovanni FIOR

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE SI ESPRIME:

**I I PARERE FAVOREVOLE**

**I I PARERE CONTRARIO:** Motivazione \_\_\_\_\_.

**I X I NON RICHIESTO**

Sirmione, 29.06.2021

IL RESP. SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO  
F.to Rag. Luisella Ghidoni

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Letto, confermato e sottoscritto,

**IL SINDACO**

F.to Dott.ssa Luisa Lavelli

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

F.to Dott. Mauro Fezzardi

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata oggi 8 LUGLIO 2021 per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune di Sirmione, visionabile sul sito web istituzionale, <http://www.comune.sirmione.bs.it/>, in attuazione del combinato disposto degli artt. 124, comma 2, del D.Lgs.18 agosto 2000 n. 267 (TUEL) e art.32 comma 1 della L. 18 giugno 2009 n.69.

**ATTESTATO DI ESECUTIVITA'**

- I X I**    **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** ai sensi dell'art. 134, c. 4, D.Lgs n. 267/2000  
**I I**     **ESECUTIVA** nei termini previsti dall'art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/00

**IL SEGRETARIO GENERALE**

F.to Dott. Giuseppe IAPICCA