



COMUNE DI ZONE

Provincia di Brescia

* * * * *

Cod. Fisc. : 80015590179
Part. IVA : 00841790173

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 27 DEL 15/10/2026

OGGETTO: Patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.: individuazione immobile come richiesto dal proprietario e presa atto dell'intervento di riqualificazione proposto.

L'anno **duemilaventisei** addì **quindici** del mese di **ottobre** alle ore **18:30**, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo	Qualifica	Presente	Assente	Da remoto
ZATTI MARCO ANTONIO	Sindaco	Si		
MARCHETTI ANDREA	Vice Sindaco	Si		
ZAMBOLIN ANTONIO	Consigliere	Si		
BRIGNONE ENZO	Consigliere	Si		x
MARCHETTI BRUNO	Consigliere	Si		
GALBARDI TIZIANO	Consigliere	Si		
MUTTI GIANLUCA	Consigliere	Si		
SALVALAI ANDREA	Consigliere	Si		
TURLA CINZIA	Consigliere	Si		x
GALBARDI BORTOLO	Consigliere	Si		
GALBARDI GIOVANNI BATTISTA	Consigliere	Si		x

Presenti: 11 Assenti: 0

Partecipa all'adunanza, il Segretario Comunale, dott.ssa Bortolotti Sonia, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Zatti Marco Antonio, Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

DELIBERA C.C. n. 27 del 15/10/2026

OGGETTO: Patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.: individuazione immobile come richiesto dal proprietario e presa atto dell'intervento di riqualificazione proposto.

Il Sindaco introduce la proposta di deliberazione ripercorrendo con il Consiglio la storia dell'immobile e approfondendo la documentazione presentata dalla Società.

Segue breve scambio di riflessioni tra i consiglieri sul tema.

Al termine, il Sindaco pone in votazione l'approvazione la proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Zone è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 16 luglio 2012, entrato in vigore in seguito alla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.), Serie Avvisi e Concorsi del 16 gennaio 2013;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 23 marzo 2019, entrato in vigore in seguito alla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.), Serie Avvisi e Concorsi del 12 giugno 2019 e ss.mm.ii. è stata approvata la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- la Legge Regionale n.18 del 26.11.2019, recante "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", ha introdotto nuove disposizioni alla Legge Regionale n.12/2005 tra cui, in particolare, l'art.40 bis avente ad oggetto disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità;

DATO ATTO che la Legge Regionale 12/2005 del s.m.i. dispone all'art. 40 bis "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" cita:

1. I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano, entro il 31 dicembre 2021, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale. Ove ricorrano i presupposti di cui al precedente periodo, in tale deliberazione i comuni includono gli immobili già individuati come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui al primo periodo, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell'immobile, documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo, mediante prova documentale o anche fotografica. Il responsabile del procedimento del comune interessato verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo per il recupero dell'immobile ai sensi del presente articolo e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al precedente periodo, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo.

omissis

3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso:

a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;(177)

b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;

b bis) agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 31/2014.(178)

4. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3 bis, della presente legge devono essere presentate entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale di cui al primo periodo del comma 1 o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata ai sensi del comma 1. I comuni, nell'ambito della deliberazione di cui al primo periodo del comma 1, oppure con apposita deliberazione consiliare da assumere entro la stessa scadenza della deliberazione di cui al comma 1, possono prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di cui al precedente periodo, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta. La deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del successivo perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40.(179)

5. Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 o con apposita deliberazione consiliare, in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento. Successivamente al termine di cui al primo periodo del comma 1, in mancanza della determinazione della percentuale di incremento dei diritti edificatori, di cui al precedente periodo, e fintanto che non venga assunta dal consiglio comunale, si applica un incremento nella misura del 20 per cento. Per i medesimi interventi, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso ai sensi del presente comma e del comma 6. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.(180)

6. E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento. (181)

7. Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.

8. Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.

9. Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta, in caso di demolizione, la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.(182)

10. Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme omissis

CONSIDERATO che la società Englar s.r.l., c.f. 04267870980, con sede in via Valle di Gasso n. 1 a Zone (BS), iscritta alla Camera di Commercio BS-601515, proprietaria in forza all'atto del Notaio Enrico Tabalappi rep. nr. 85308 racc. nr. 28067 registrato all' Agenzia delle Entrate di Brescia il 09/06/2023 al nr. 26884, degli immobili identificata catastalmente al fg. 14 mappale 1361 sub. 5 e 6 ha presentato:

- prot. n. 2962 del 12.08.2025 perizia asseverata giurata, e successiva integrazione alla perizia stessa prot. 3740 del 01.10.2026, come previsto al comma 1, dell'art. 40 bis della citata legge regionale, attestante, oltre il non uso dell'immobile, anche la sussistenza di uno o più degli aspetti di criticità previsti dall'art.40 bis, comma 1 - "salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale";
- prot. n. 3588 del 06.10.2025 (pratica edilizia nr. PDC 2025/48) quale richiesta di applicazione dell'art. 40Bis della Legge regionale 12/2005 e s.m.m.;
- prot. n. 850 del 26.02.2026 e prot. n. 3655 e prot. 3257 del 26.08.2026 integrazione alla documentazione precedente depositata, come da richiesta del Comune in data 09.10.2025;

DATO ATTO che:

- l'ufficio ha esaminato la segnalazione ricevuta ai fini della verifica della non localizzazione di detti immobili all'interno degli ambiti territoriali esclusi dall'applicazione delle deroghe e degli incrementi previsti dall'art.40 bis, nonché della sussistenza dei presupposti di dismissione e criticità per gli aspetti sopra elencati;
- tali verifiche si sono concluse con esito positivo come da comunicazione prot. 3495 del 30.09.2025; conseguentemente, detta segnalazione può ritenersi idonea per l'individuazione del relativo immobile quale "patrimonio edilizio dismesso con criticità", ai sensi del vigente art.40 bis della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii.;

VISTA la Relazione Tecnico – Istruttoria sulla richiesta di applicazione dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 da parte della società Englar redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica e registrata al prot. n. 3867 del 12.10.2026;

RITENUTO quindi necessario dare atto dell'esito positivo delle verifiche effettuate in ordine alla predetta documentazione depositata dalla società Englar s.r.l., c.f. 04267870980, con sede in via Valle di Gasso n. 1 a Zone (BS), iscritta alla Camera di Commercio BS-601515, proprietaria in forza all'atto del Notaio Enrico Tabalappi rep. nr. 85308 racc. nr. 28067 registrato all' Agenzia delle Entrate di Brescia il 09/06/2023 al nr. 26884, degli immobili identificata catastalmente al fg. 14 mappale 1361 sub. 5 e 6, ai fini dell'inserimento nel "patrimonio edilizio dismesso con criticità";

DATO ATTO che, per l'adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire, nell'ambito dell'istruttoria, pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne

Dato atto che, per l'esecuzione del presente provvedimento non risulta necessario acquisire certificazioni o nullaosta di servizi interni o di altre amministrazioni esterne;

VISTI:

- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii.
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii.
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 e ss.mm.ii.

VISTE:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss.mm.ii.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 15/10/2026

- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31 e ss.mm.ii.
- la Legge Regionale 26 novembre 2019, n.18
- la Legge Regionale 24 giugno 2021, n.21
- Visto il vigente Statuto Comunale.

RICHIAMATI contenuti dell'art. 40 bis L.R. n.12/2005

VISTO l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta in esame dal responsabile del servizio tecnico, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

TUTTO ciò premesso,

Con voti favorevoli n. 11, astenuti nessuno e contrari nessuno, espressi per alzata di mano dagli n. 11 consiglieri presenti,

D E L I B E R A

1. di approvare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di dare atto dell'esito positivo delle verifiche effettuate in ordine alla richiesta della società Englar s.r.l., c.f. 04267870980, con sede in via Valle di Gasso n. 1 a Zone (BS), iscritta alla Camera di Commercio BS-601515 proprietaria in forza all'atto del Notaio Enrico Tabalappi rep. nr. 85308 racc. nr. 28067 registrato all' Agenzia delle Entrate di Brescia il 09/06/2023 al nr. 26884, degli immobili identificata catastalmente al fg. 14 mappale 1361 sub. 5 e 6, ai fini dell'inserimento nel "patrimonio edilizio dismesso con criticità";
3. di prendere atto della proposta di intervento di riqualificazione dell'immobile, previste nella citata documentazione progettuale depositata, che qui si intende allegata per farne parte integrante e sostanziale, compresa la perizia asseverata prevista dall'ar. 40bis della legge regionale 12/2005 e s.m.i.;
4. di non prevedere nessun incremento dei diritti edificatori, ipotizzato dall'art. 40 bis, comma 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto già le norme del Piano di Governo del territorio del Comune di Zone consentono un ampliamento del volume del 20 % rispetto all'esistente;
5. di dare atto che la presente deliberazione attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli immobili ivi individuati ed assolve altresì alla prescrizione di cui all'art. 33 comma 1 lett. d) e art. 40 comma 1 della LR n. 12/2005, ai fini dell'efficacia o rilascio del titolo edilizio in deroga.
6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. della Regione Lombardia - seconda sezione staccata di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine di legittimità, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'albo pretorio.

Successivamente, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento,

D E L I B E R A

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 18.08.2000 n. 267. con voti favorevoli n. 11, astenuti nessuno e contrari nessuno, espressi nelle forme di legge dai n. 11 consiglieri presenti e votanti.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Sindaco
f.to sig. Zatti Marco Antonio

Il Segretario Comunale
f.to dott.ssa Bortolotti Sonia

ATTESTAZIONE D'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

Si attesta che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile con il voto espresso della maggioranza dei componenti (articolo 134, comma 4).

Il Segretario Comunale
f.to dott.ssa Bortolotti Sonia



COMUNE DI ZONE

Provincia di Brescia

Via Monte Guglielmo, 42- 25050 ZONE (BS)

Tel. 030.9870913

PEC: protocollo@pec.comune.zone.bs.it

Cod. Fisc. : 80015590179- Partita IVA : 00841790173

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 E SS.MM.II.

Relazione Tecnico – Istruttoria sulla richiesta di applicazione dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 da parte della società Englar s.r.l., c.f. 04267870980, con sede in via Valle di Gasso n. 1 a Zone (BS), iscritta alla Camera di Commercio BS-601515, proprietaria in forza all'atto del Notaio Enrico Tabalappi rep. nr. 85308 racc. nr. 28067 registrato all' Agenzia delle Entrate di Brescia il 09/06/2023 al nr. 26884, degli immobili identificata catastalmente al fg. 14 mappale 1361 sub. 5 e 6.

QUADRO NORMATIVO E PREMESSE

La Legge Regionale 26 novembre 2019, n.18 recante "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", pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.) Suppl. n.48 del 29.11.2019 ed entrata in vigore il giorno successivo a tale pubblicazione, ha introdotto nuove disposizioni alla Legge Regionale n. 11 marzo 2005, n.12, con l'obiettivo di incentivare la rigenerazione di aree urbane e agricole degradate e in coerenza con le disposizioni relative al consumo di suolo, di cui alla Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31, a cui ha altresì apportato modifiche ed integrazioni, quali le definizioni di rigenerazione urbana e rigenerazione territoriale.

Tra le integrazioni apportate dalla L.R. n.18/2019 alla L.R. n.12/2005, vi è in particolare l'art.40 bis, recante "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità", che, nella versione originaria, prevedeva specifiche premialità ai fini del recupero di "immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio".

A conclusione dell'iter giudiziario e di revisione normativa, il vigente art.40 bis della L.R. n.12/2005 prevede che i comuni:

- con deliberazione di consiglio comunale, individuino, entro il 31.12.2021 (termine ordinatorio e non perentorio), gli immobili che, da almeno un anno dall'entrata in vigore della Legge Regionale n.11/2021 – cioè dal 26.06.2021, giorno successivo alla relativa pubblicazione sul B.U.R.L. n.25 Suppl. del 25.06.2021 – ovvero antecedentemente al 26.06.2020, risultino dismessi e causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale (comma 1, primo periodo);
- con deliberazione di consiglio comunale, possano individuare, entro il medesimo termine, gli ambiti del proprio territorio ai quali non applicare le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'art.40 bis in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica (comma 1, sesto e settimo periodo) – disposizione originariamente prevista solo per



COMUNE DI ZONE

Provincia di Brescia

Via Monte Guglielmo, 42- 25050 ZONE (BS)

Tel. 030.9870913

PEC: protocollo@pec.comune.zone.bs.it

Cod. Fisc. : 80015590179- Partita IVA : 00841790173

i comuni sotto i 20.000 abitanti, fatta eccezione per l'ulteriore incremento del 5 per cento di cui al comma 6;

- oltre detto termine, in assenza della deliberazione consiliare di cui al comma 1, primo periodo, applichino le disposizioni di cui all'art.40 bis anche ad immobili dismessi causanti criticità non individuati con tale medesima deliberazione consiliare per i quali il proprietario con perizia giurata certifichi il non uso dell'immobile e la sussistenza di uno più degli aspetti di criticità di cui al comma 1, primo periodo, tenuto conto che tale perizia è soggetta a verifica da parte del comune (comma 1, dal terzo al quinto periodo);
- per gli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) ovvero per quelli la cui perizia giurata ha ottenuto esito positivo in seguito alla verifica comunale, possano determinare un incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o della superficie lorda (SL) esistente in misura percentuale compresa tra il 10 e il 25 per cento e, fatte salve le aree già puntualmente individuate dai P.G.T., possano richiedere la dotazione di aree a servizi per la quota di detto incremento volumetrico; in mancanza di tale determinazione percentuale e fintanto che la stessa non venga assunta dal Consiglio Comunale, tale incremento si applica nella misura del 20 per cento (comma 5); gli interventi di rigenerazione di tali immobili sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari (comma 10);
- applichino un ulteriore incremento del 5 per cento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente per gli interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie di impermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento (comma 6);
- per gli immobili individuati con deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo), possano prevedere - in alternativa al termine di tre anni indicato dalla legge - un termine per la presentazione di comunicazioni e istanze volte all'attuazione degli interventi non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni (comma 4); per gli immobili di proprietà pubblica, entro detto termine l'ente proprietario è tenuto ad approvare un progetto di rigenerazione ovvero avviare le procedure di messa all'asta, l'alienazione o il conferimento a un fondo (comma 11);
- possano sempre aggiornare la deliberazione consiliare (comma 1, primo periodo) di individuazione degli immobili in questione - possibilità non prevista dall'art.40 bis originario -, anche al fine di includere immobili individuati a seguito della presentazione di perizie giurate da parte dei privati che quindi rispettino le caratteristiche di dismissione e criticità definite al comma 1, primo periodo;
- provvedano in via sostitutiva - "con obbligo di rimborso delle relative spese a carico delle proprietà" - alla demolizione dell'immobile (comma 9) in caso di inadempimento al recupero degli immobili individuati quale patrimonio edilizio



COMUNE DI ZONE

Provincia di Brescia

Via Monte Guglielmo, 42- 25050 ZONE (BS)

Tel. 030.9870913

PEC: protocollo@pec.comune.zone.bs.it

Cod. Fisc. : 80015590179- Partita IVA : 00841790173

disMESSO con criticità da parte dei proprietari privati nei termini e nelle modalità fissate ai commi 7 e 8.

Altresì, il vigente art.40 bis della L.R. n.12/2005 prevede che agli interventi sugli immobili di cui al comma 1 dell'art.40 bis non si applichino gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'art.11 comma 5 della stessa legge regionale.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA'

La società Englar s.r.l., c.f. 04267870980, con sede in via Valle di Gasso n. 1 a Zone (BS), iscritta alla Camera di Commercio BS-601515, proprietaria in forza all'atto del Notaio Enrico Tabalappi rep. nr. 85308 racc. nr. 28067 registrato all' Agenzia delle Entrate di Brescia il 09/06/2023 al nr. 26884, degli immobili identificata catastalmente al fg. 14 mappale 1361 sub. 5 e 6 ha presentato:

- prot. n. 2962 del 12.08.2025 perizia asseverata giurata, e successiva integrazione alla perizia stessa prot. 3740 del 01.10.2026, come previsto al comma 1, dell'art. 40 bis della citata legge regionale, attestante, oltre il non uso dell'immobile, anche la sussistenza di uno o più degli aspetti di criticità previsti dall'art.40 bis, comma 1 - "salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale";
- prot. n. 3588 del 06.10.2025 (pratica edilizia nr. PDC 2025/48) quale richiesta di applicazione dell'art. 40Bis della Legge regionale 12/2025 e s.m.m.;
- prot. n. 850 del 26.02.2026 e prot. n. 3655 e prot. 3257 del 26.08.2026 integrazione alla documentazione precedente depositata, come da richiesta del Comune in data 09.10.2025;

L'intervento riguarda la riqualificazione di un immobile attualmente dismesso ad uso albergo che nelle intenzioni della Società proprietaria vuole diventare un punto di appoggio territoriale ed abitativo per la propria attività di maneggio svolta all'interno dei terreni di proprietà, circostanti l'edificio. L'opera punta ad una riqualificazione dell'intera struttura edilizia con una sua parziale demolizione per recuperare il volume urbanistico necessario ad installare un "Tondino", costruzione attrezzata per l'esercizio fisico dei cavalli e per l'attività didattica del maneggio. La costruzione principale verrà ridimensionata abbattendone una porzione e riqualificando quella rimanente attraverso un lavoro di redistribuzione interna al piano terra, per creare spazi a servizio della struttura ricettiva prevista, e una zona di locali accessori a servizio del maneggio. Ai piani superiori sé prevista la creazione di alcune camere con bagno, riprendendo lo schema distributivo già in essere, e un minialloggio. Tutta l'area pertinenziale esterna verrà risistemata con creazione di zone di parcheggio, aree verdi per il mantenimento dei cavalli e, come detto, la posa in opera di un Tondino, struttura in legno circolare. La rigenerazione dell'immobile passerà anche da una sua riqualificazione sotto il profilo energetico, per ottemperare alle normative vigenti in materia. Sotto il profilo urbanistico l'opera non comporta aumento di volumetria nel rispetto degli indici dettati dal vigente P.G.T., laddove la demolizione del volume esistente viene compensata con la creazione del "Tondino"; verrà, invece, diminuita, la superficie a servizio



COMUNE DI ZONE

Provincia di Brescia

Via Monte Guglielmo, 42- 25050 ZONE (BS)

Tel. 030.9870913

PEC: protocollo@pec.comune.zone.bs.it

Cod. Fisc. : 80015590179- Partita IVA : 00841790173

della struttura ricettiva per fare spazio alla "Club-house" ed ai locali di servizio del maneggio. La realizzazione dell'opera non comporta alcuna alterazione della morfologia e dell'ecologia dell'ambiente circostante, stante la sua natura e la limitata estensione di intervento. Tuttavia, si è posta una particolare attenzione alla sistemazione delle aree verdi con prevista piantumazione di essenze autoctone e messa a dimora di siepi ed arbusti in grado di mitigare l'impatto della costruzione.

L'intervento prevede la demolizione della volumetria esistente, conforme a quanto autorizzato con i titoli edilizi citati nella pratica dal tecnico della società, pari a mc. 1.997,76 e la sua ricostruzione con diversa distribuzione e con ampliamento volumetrico del 20 %, come previsto dalla normativa vigente, pari a mc. 2.358,67 complessivo.

La struttura come risulta dalla perizia asseverata e sua integrazione risulta dismessa dall'attività a far data del 25.03.1999.

Per quanto sopra la richiesta di applicazione delle previsioni normative dell'art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. possono essere accolte, nel rispetto della documentazione deposita agli atti.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Marco Antonio Zatti

Documento firmato digitalmente

Marco
Antonio
Zatti
12.10.2026
11:50:23
GMT+01:00

