COMUNE DI PISOGNE
PROVINCIA DI BRESCIA

PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 34 DEL 10-11-2026

Oggetto: RICLASSIFICAZIONE DI FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 28, COMMA 2, DELLE NTA DEL PGT VIGENTE E APPROVAZIONE DI INTERVENTO IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 40 E DELL'ART. 40-BIS DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. PER LA RIGENERAZIONE URBANA IN PIAZZA BERLAI A PISOGNE.

Premesso che:

- con comunicazione pervenuta in data 07/11/2025 con prot. n° 18454 la società [redacted] ha presentato il Permesso di costruire (PE/2025/00262/PDC) inerente i lavori di "Ristrutturazione fabbricato residenziale esistente sito in Piazza Berlai n. 5 nel comune di Pisogne - Sez. PIS Fg. 34 Mapp. 255 Sub. 5-6 e 7;
- il progetto prevede una serie di interventi di consolidamento strutturale, adeguamento igienico-sanitario ed efficientamento energetico ai fini di ripristinare la funzionalità residenziale dell'immobile, nel rispetto della normativa vigente e del contesto architettonico circostante;
- la pratica presentata ha subito diverse modifiche e integrazioni e l'ultima versione è pervenuta al prot. 15048 del 22/09/2026;

Dato atto che:

- Il fabbricato oggetto di istanza si trova in stato di abbandono da più di un anno, manifestando evidenti criticità sotto il profilo igienico-sanitario e del degrado edilizio all'interno del centro storico di Pisogne;
- dall'analisi tecnica e ricognitiva interna non si rilevano strutture architettoniche di pregio o di importanza tale da prescrivere la conservazione come carattere storico-testimoniale, risultando totalmente assenti inserti in pietra datati, affreschi, dipinti, caminetti di pregio o nicchie artistiche;
- l'immobile è servito da una scala esterna che sporge dal fabbricato e si proietta direttamente all'interno della piazza in maniera del tutto incongrua con il contesto circostante (a differenza delle altre scale di accesso ai fabbricati

limitrofi, poste in aderenza o a ridosso della rispettiva facciata) costituendo un imponente ingombro visivo e una superfettazione che pregiudica la percezione spaziale, la fruibilità collettiva e il transito dei mezzi di servizio e di soccorso a Piazza Berlai;

Dato atto che:

- l'immobile si trova dismesso da almeno un anno ed è causa di criticità in quanto è inabitabile ed esternamente sono presenti condizioni igieniche al limite a causa delle continue infiltrazioni di acqua dalla terrazza e della copertura;
- l'edificio, versando in uno stato di completo abbandono, concorre in modo determinante al degrado ambientale ed edilizio di una piazza situata nel cuore del centro storico di Pisogne. Tale situazione di incuria si manifesta non solo attraverso la mancata manutenzione strutturale e la carenza di pulizia delle facciate, ma risulta aggravata proprio dalla presenza della scala esterna che occupa lo spazio pubblico, accentuando la percezione di un contesto urbano degradato;

Riscontrato che:

- l'intervento di riqualificazione è volto alla demolizione della predetta scala esterna con l'inserimento della scala di collegamento dei vari piani dell'edificio all'interno della sagoma dello stesso; necessariamente la relativa volumetria e capacità edificatoria viene recuperata all'interno del cortile di proprietà con il sopralzo del piano terra, nel limite massimo di altezza esistente dell'edificio;

- l'intervento di riqualificazione proposto si inserisce pienamente nelle finalità di rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio edilizio ed ecologico promosse dalla Regione Lombardia, trovando il proprio fondamento sistematico nell'impianto della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio") e successive modifiche. In particolare, la fattispecie in esame risponde agli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici e del tessuto edilizio consolidato richiamati dalle disposizioni in materia di rigenerazione urbana e recupero funzionale di cui agli articoli 10 e 40-bis della medesima L.R. 12/2005;

- la proposta avanzata ai sensi dell'art. 40-bis della Legge 12/2005, è meritevole di accoglimento con la deroga prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005;

Visti il parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del 14/04/2026 con verbale n. 20) e il parere della soprintendenza pervenuto al prot. 8937 del 03/6/2026, in merito all'intervento e alla riclassificazione proposta dando atto che per tale intervento verrà rilasciata l'autorizzazione paesaggistica (Pratica SUE VINC/2025/00054/PAES prot. 18454 del 04/11/2025);
Visto l'art. 28, comma 2, delle NTA del PGT vigente, il quale stabilisce che, qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in una diversa categoria di intervento, è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio e confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica, configurandosi come correzione

di errori materiali e rettifiche degli atti di PGT ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis, della L.R. 12/2005;
Richiamato l'art. 40 della L.R. 12/2005 in materia di interventi in deroga agli strumenti urbanistici comunali, nonché l'art. 40-bis della medesima legge regionale relativo alle disposizioni per il patrimonio edilizio dismesso o degradato con criticità;
Considerato che la deroga si rende necessaria e circoscritta ai limiti di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale per il solo volume di progetto realizzato oltre la sagoma esistente per il recupero della capacità edificatoria conseguente all'inserimento della scala di accesso ai piani superiori necessario all'eliminazione della scala esterna;
Dato atto, inoltre, che la proprietà proponente ha sottoscritto con i confinanti e con i fruitori della scala attuale i relativi accordi per l'esecuzione dell'intervento come da documentazione depositata al prot. 14946 del 21/09/2026;
Visti e richiamati:

- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento agli articoli 10, 40, 40-bis e all'art. 13, comma 14-bis;
- il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente del Comune di Pisogne, approvato con deliberazione di C.C. n.78 del 28/12/2018, ed in particolare l'articolo 28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla **regolarità tecnica** da parte dal responsabile del Servizio tecnico **e contabile**, da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, espressi ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
Con voti unanimi / favorevoli n. ____, espressi palesemente nei modi e forme previste dalla legge,

DELIBERA

1. **di approvare** la classificazione del fabbricato oggetto di intervento quale patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'**art. 40-bis della L.R. 12/2005**;
2. **di approvare**, inoltre, anche in conseguenza delle condizioni attuali del fabbricato, la diversa classificazione del fabbricato (che passa da categoria A3 a categoria A4) ai sensi dell'art. 28.2, ultimo periodo, delle NTA del piano delle Regole del PGT vigente come indicato negli elaborati della pratica presentata indicata in narrativa;
3. **di approvare**, pertanto, l'intervento di rigenerazione urbana e riqualificazione edilizia, finalizzato alla rimozione dello stato di abbandono, delle criticità igienico-sanitarie e della scala esterna incongrua, in conformità agli obiettivi di valorizzazione del centro storico di cui all'**articolo 40-bis della L.R. 12/2005**;
4. **di concedere**, ai sensi e per gli effetti dell'**articolo 40 della L.R. 12/2005**, la deroga ai limiti di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali limitatamente al volume di progetto realizzato oltre la sagoma esistente, finalizzato al recupero della capacità edificatoria

conseguente all’inserimento della scala di accesso ai piani superiori resa necessaria dall’eliminazione della suddetta scala esterna su suolo pubblico;

5. **di approvare** pertanto, per le motivazioni e finalità in precedenza indicate, ai sensi dell'art. 28.2, ultimo periodo, delle NTA del piano delle Regole del PGT vigente, ai sensi dell’articolo 40-bis della L.R. 12/2005, nonché ai sensi dell’art. 40 della Legge 12/2005, il progetto pervenuto al prot. 18454 del 07/11/2025 (Pratica PE72025/00262/PDC) e successive integrazioni come da documentazione qui di seguito indicata pervenuta al prot. 15048 del 22/09/2026:

- 274321_A01d_Relazione_tecnica_illustrativa(Altri_allegati2)(0).pdf
- 274321_A02_Documentazione_fotografica(Altri_allegati3)(0).pdf
- 274321_A03_Relazione_tecnica_sui_consumi_energetici(Altri_allegati4)(0).pdf
- 274321_A04a_Abbattimento_barriere_architettoniche(Altri_allegati5)(0).pdf
- 274321_A05_Documenti_probanti(Altri_allegati6)(0).pdf
- 274321_A06_Relazione_variante_urbanistica(Altri_allegati7)(0).pdf
- 274321_Accordo_privato_[redacted](Altri_allegati8)(0).pdf
- 274321_Accordo_privato_[redacted]-IDT(Altri_allegati8)(0).pdf
- 274321_Accordo_privato_[redacted](Altri_allegati8)(0).pdf
- 274321_Accordo_privato_[redacted](Altri_allegati8)(0).pdf
- 274321_Dichiarazione_art_40_bis_LR_12-2005(Altri_allegati7)(0).pdf
- 274321_document_r_lombar_trasmissione_integrazioni_edilizia_trasmissione_documentazione.pdf 274321_EG01_Inquadramento(Elaborati_grafici)(0).pdf
- 274321_EG02a_Stato_di_fatto(Elaborati_grafici)(0).pdf
- 274321_EG03e_Progetto(Elaborati_grafici)(0).pdf
- 274321_EG04e_Sovrapposizione(Elaborati_grafici)(0).pdf274321_EG06a_Particolari_costruttivi_di_progetto(Elaborati_grafici)(0).pdf
- 274321_EG07a_Inquadramento_Viste_aeree_e_fotoinserimenti(Elaborati_grafici)(0).pdf
- 274321_Lettera_di_accompagnamento(Altri_allegati_integrazioni)(0).pdf
- 274321_Superfici_e_Volumi_per_contributo_costruzione(p36_Modello_calcolo_oneri)(0)
- 274336_document_s_italia_edilizia_privata_ulteriori_immobili_dichiarazione_sostitutiva.pdf

6. **di dare atto** che la proprietà proponente ha sottoscritto con i confinanti e con i fruitori della scala attuale i relativi accordi per l’esecuzione dell’intervento come da documentazione depositata al prot. 14946 del 21/09/2026;

7. **di dare mandato** al Responsabile del Servizio Tecnico-Urbanistico l'adozione di tutti gli atti consequenziali per l’attuazione della presente deliberazione;

DELIBERA

di dichiarare con successiva ed unanime votazione presa nei modi e forme di legge, **immediatamente eseguibile** ai sensi dell’articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Elenco di tutti gli elaborati presentati:

- 239742_document_r_lombar_edilizia_privata_permesso_costruire_domanda.pdf
- 239745_document_r_lombar_edilizia_privata_soggetti_coinvolti_dichiarazione_sostitutiva.pdf
- 239746_document_r_lombar_edilizia_privata_relazione_tecnica_asseverata.pdf
- 239750_document_s_italia_vincolo_paesaggistico_endoprocedimento_documentazione.pdf
- 239755_document_r_lombar_edilizia_privata_dispositivi_anticaduta_dichiarazione_sostitutiva.pdf
- 239756_document_s_italia_edilizia_privata_ulteriori_immobili_dichiarazione_sostitutiva.pdf
- 239758_document_s_italia_bollettino_pagamento.pdf
- Barriere architettoniche, relazione ed elaborati grafici dimostrativi adattabilità (A04_Abbattimento barrier...) — *(Sostituito da Integrazione P. 10267 del 29.06.2026)*
- Documentazione fotografica (A02_Doc_Fotografica).pdf
- Documentazione fotografica a colori (A02_Doc_Fotografica).pdf
- Documenti probanti la regolarità edilizia dell'immobile (A05_Documenti probatori).pdf
- Elaborati grafici correlati alla pratica paesaggistica (EG01_Inquadramento).pdf
- Elaborati grafici correlati alla pratica paesaggistica (EG02_Stato di fatto).pdf
- Elaborati grafici correlati alla pratica paesaggistica (EG03_Progetto).pdf
- Elaborati grafici correlati alla pratica paesaggistica (EG04_Sovrapposizione).pdf
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (EG01_Inquadramento).pdf
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (EG02_Stato di fatto).pdf — *(Sostituito da Integrazione P. 19874 del 01.12.2025)*
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (EG03_Progetto).pdf — *(Sostituito in sequenza da Integrazione P. 19874, P. 4069, P. 6093 e P. **10267** del 29.06.2026)*
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (EG04_Sovrapposizione).pdf — *(Sostituito in sequenza da Integrazione P. 19874, P. 4069, P. 6093 e P. **10267** del 29.06.2026)*
- Relazione paesaggistica (A01_Relazione tecnica illustrativa e paesaggistica).pdf

- Relazione tecnica illustrativa delle opere (A01_Relazione tecnica illustrativa e paesaggistica).pdf — *(Sostituito in sequenza da Integrazione P. 19874, P. 4069, P. 6093 e P. **10267** del 29.06.2026)*
- Relazione tecnica sui consumi energetici e sulla loro copertura (A03_Relazione tecnica sui consumi en...).pdf
- Ricevuta pagamento (Ricevuta versamento diritti di segreteria e marca da bollo...).pdf

1ª Integrazione (P. 19874 del 01.12.2025):
- 242395_A01a_Relazione_tecnica_illustrativa(Altri allegati2)(0).pdf
- 242395_document_r_lombar_trasmissione_integrazioni_edilizia_trasmissione_documentazione.pdf
- 242395_EG02a_Stato_di_fatto(Elaborati grafici)(0).pdf
- 242395_EG03a_Progetto(Elaborati grafici)(0).pdf
- 242395_EG04a_Sovrapposizione(Elaborati grafici)(0).pdf
- 242395_EG05_Sezione_e_particolare_copertura_Stato_di_fatto_Progetto_Sovrapposizione(Elaborati ...).pdf
- 242395_Risposta_a_richiesta_integrazioni(Altri allegati integrazioni)(0).pdf
- 242396_document_s_italia_edilizia_privata_ulteriori_immobili_dichiarazione_sostitutiva.pdf

2ª Integrazione (P. 4069 del 11.03.2026):
- 252721_A01b_Relazione_tecnica_illustrativa_e_paesaggistica(Altri allegati2)(0).pdf
- 252721_document_r_lombar_trasmissione_integrazioni_edilizia_trasmissione_documentazione.pdf
- 252721_EG03c_Progetto(Elaborati grafici)(0).pdf
- 252721_EG04c_Sovrapposizione (Elaborati grafici) (0).pdf
- 252721_Risposta_a_richiesta_integrazione(Altri allegati integrazioni)(0).pdf
- 252724_document_s_italia_edilizia_privata_ulteriori_immobili_dichiarazione_sostitutiva.pdf

3ª Integrazione (P. 6093 del 14.04.2026):
- 256838_A01c_Relazione_tecnica_illustrativa_e_paesaggistica(Altri allegati2)(0).pdf
- 256838_document_r_lombar_trasmissione_integrazioni_edilizia_trasmissione_documentazione.pdf
- 256838_EG03d_Progetto(Elaborati grafici)(0).pdf
- 256838_EG04d_Sovrapposizione(Elaborati grafici)(0).pdf

- 256838_EG06_Particolari_costruttivi_di_progetto(Elaborati grafici)(0).pdf
- 256838_EG07_Inquadramento_viste_aeree_e_fotoinserimenti(Elaborati grafici)(0).pdf
- 256838_Risposta_a_richiesta_integrazioni(Altri allegati integrazioni)(0).pdf
- 256839_document_s_italia_edilizia_privata_ulteriori_immobili_dichiarazione_sostitutiva.pdf

4ª Integrazione (P. 10267 del 29.06.2026):

- 265400_A01d_Relazione_tecnica_illustrativa(Altri allegati2)(0).pdf
- 265400_A04a_Abbattimento_barriere_architettoniche(Altri allegati3)(0).pdf
- 265400_document_r_lombar_trasmissione_integrazioni_edilizia_trasmissione_documentazione.pdf
- 265400_EG03e_Progetto(Elaborati grafici)(0).pdf
- 265400_EG04e_Sovrapposizione(Elaborati grafici)(0).pdf
- 265400_EG06a_Particolari_costruttivi_di_progetto(Elaborati grafici)(0).pdf
- 265400_EG07a_Inquadramento_viste_aeree_e_fotoinserimenti(Elaborati grafici)(0).pdf
- 265400_Lettera_di_accompagnamento(Altri allegati integrazioni)(0).pdf

265404_document_s_italia_edilizia_privata_ulteriori_immobili_dichiarazione_sostitutiva.pdf

Il Responsabile del Servizio