



**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**  
Provincia di Brescia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 24 DEL 13/08/2024**

**OGGETTO:** ESAME OSSERVAZIONI, ADOZIONE CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

L'anno duemilaventiquattro il giorno tredici del mese di agosto alle ore 18:00 nella sala consiliare "Fossati" presso l'Ex Palazzo Comunale, in Largo Matteotti n° 7, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal D. Lgs. n. 267/2000, vengono oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

COMPONENTE			Presente	Assente
1.	CHIMINI CHIARA	Sindaco	X	
2.	CAMPANARDI ALESSIO	Consigliere	X	
3.	GOI VITTORIA	Vice Sindaco	X	
4.	CALDANA DOMENICO	Consigliere	X	
5.	BOMBARDIERI MONICA	Consigliere	X	
6.	TONONI LUCA ANTONIO	Consigliere	X	
7.	CHIMINI GABRIELE	Consigliere	X	
8.	TALLON CINZIA	Consigliere	X	
9.	LANFRANCHI IOLANDA	Consigliere	X	
10.	BENEDETTI ERMANNIO	Consigliere	X	
11.	ANDREOLI ANDREA	Consigliere		X
12.	FRANCHINI GIULIA	Consigliere		X
13.	BASILE MARCO	Consigliere	X	
Totale			11	2

Assiste il Segretario Generale Dott. **SERAFINI LUCA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, la signora **TALLON CINZIA**, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta stessa ed invita il Consiglio a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

**N. 24/C.C. del 13/08/2024**

**OGGETTO:** ESAME OSSERVAZIONI, ADOZIONE CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

---

Uditi gli interventi dei partecipanti al Consiglio Comunale di seguito riportati:

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Buonasera! Ben trovate e ben trovati! Dichiaro aperto questo Consiglio Comunale di martedì 13 agosto 2024. Lascio la parola al Dr. Serafini per l'appello.

*Il Dr. Serafini procede all'appello.*

**SEGRETARIO COMUNALE**

I presenti sono 11.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Con 11 presenti diamo inizio a questo Consiglio Comunale, che consta di quattro punti dell'ordine del giorno. Partiamo con il primo che consiste nell'esame osservazioni, adozione controdeduzioni ed approvazione definitiva del nuovo regolamento edilizio. Per la discussione di questo punto abbiamo invitato qui in Consiglio Comunale l'architetto Tonni Maria Laura, Istruttore Tecnico del Comune di Toscolano Maderno, a cui lascio la parola per una introduzione generale, dopodiché passeremo alla discussione e quindi alla votazione di ogni singola osservazione. Prego architetto!

**ARCHITETTO TONNI**

Buonasera a tutti! Prima di passare all'esame delle osservazioni, vorrei fare una piccola premessa. Abbiamo adottato già il Regolamento Edilizio Comunale in Consiglio, precisamente con la delibera n. 12 del 30 aprile 2024. La procedura per l'adozione e la successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale è stabilita dall'art. 29 e dall'art.14, commi 2 e 3 della Legge Regionale 12/2005. In seguito all'adozione del Regolamento Edilizio, lo stesso è stato pubblicato per quindici giorni consecutivi sull'Albo Pretorio del Comune di Toscolano per la presa visione ed entro i quindici giorni successivi alla data di scadenza della pubblicazione, quindi fino al 17 giugno 2024, sono stati aperti i termini per la presentazione delle osservazioni. Entro i termini sono pervenute sette osservazioni mentre invece, sempre in data 16 maggio 2024, quindi dopo l'adozione, è stato mandato ad ATS il parere sanitario obbligatorio. ATS ha sessanta giorni di tempo e il parere è pervenuto il 18 luglio. L'iter per l'approvazione del nuovo Regolamento si deve concludere entro sessanta giorni dal termine delle osservazioni, quindi sessanta giorni dal 17 giugno, per cui entro il 16 agosto. Questo è quindi il motivo per il quale il 13 agosto siamo qui per approvare definitivamente il Regolamento. Procediamo quindi con l'esame delle osservazioni.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Perfetto, architetto! Intanto la ringrazio per l'*excursus* e per averci ricordato l'iter di approvazione di questo Regolamento Edilizio. Adesso lascerò la parola sempre all'architetto Tonni per l'esposizione di sette osservazioni pervenute dai tecnici del territorio. Ci sarà poi una seconda parte riferita alle osservazioni pervenute da ATS. Le osservazioni dei tecnici del territorio sono numerate dalla 1 alla 7, mentre per ATS avremo delle lettere, così saprete in quale in quale fase siamo. Procediamo quindi con l'esame della prima osservazione. La parola all'architetto Tonni.

**ARCHITETTO TONNI**

Darò lettura dell'osservazione e poi della controdeduzione. L'osservazione n. 1 è all'interno del Regolamento Edilizio, nelle note relative alla definizione "Superficie accessoria" – Definizione n. 15.

**Osservazione**

*Si richiede di inserire nella definizione specifica l'inserimento nella categoria "Superficie accessorie" i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale per ciascun livello; una specifica che comprenda anche la casistica della scala aperta interna ad un'unità immobiliare, non racchiusa quindi tra murature, compresi i relativi pianerottoli, ovvero uno spazio di rispetto di almeno 1 metro dopo l'ultima alzata e prima della prima alzata di ogni rampa.*

**Controdeduzione**

*Si ritiene di non scomputare dal calcolo della SL parti di locali che sono collegati dalla scala aperta nei pianerottoli interni, che di fatto fanno parte della superficie utile, ad esempio una scala che unisce il soggiorno col soppalco.*

La proposta è di non accoglimento della osservazione.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ringrazio l'architetto. Ci sono osservazioni o commenti al riguardo? La parola al consigliere Benedetti.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Personalmente sono d'accordo con il parere di non accoglimento di questa osservazione e vorrei chiarire immediatamente le modalità di voto. Noi votiamo a favore della controdeduzione, quindi a favore o contro la controdeduzione. Se quindi siamo d'accordo al non accoglimento di questa osservazione, votiamo a favore. Io sono perciò a favore della controdeduzione.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Intanto confermo che andremo a votare le controdeduzioni, quindi ad accogliere o meno le controdeduzioni proposte nelle varie osservazioni. Ci sono ulteriori commenti o osservazioni? Poiché nessuno chiede di intervenire, procediamo con la votazione al non accoglimento della osservazione n. 1, avente come oggetto "Controdeduzione per definizione superficie accessorie - Definizione n. 15". Il Consiglio approva all'unanimità il non accoglimento dell'osservazione n. 1. La parola all'architetto Tonni per la seconda osservazione.

#### **ARCHITETTO TONNI**

La seconda osservazione riguarda l'art. 46 "Recinzioni".

##### **Osservazione**

*Si richiede di eliminare la limitazione riportata per quanto riguarda la definizione: "L'altezza della superficie opaca delle recinzioni". (L'altezza delle recinzioni di nuova realizzazione non potrà eccedere metri 2 e sarà misurata a partire dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano stradale per i tratti verso strada e dal piano campagna naturale per i rimanenti tratti). Sia su strada pubblica, sia su confini privati, la superficie opaca delle recinzioni deve avere altezza massima pari a 1 metro dal suolo. Eliminando la limitazione in altezza per la superficie opaca, si evita di imporre di fatto soluzioni incoerenti per la conformazione di recinzioni.*

##### **Controdeduzione**

*Si propone il parziale accoglimento. Si conferma l'altezza massima pari a metri 2. Si ritiene di poter prevedere altezze diverse in caso di morfologie particolari del territorio modificando la definizione di superficie opaca.*

È stato infatti introdotto anziché "superficie opaca" il "metro opaco" invece "in metro come muro", in quanto la recinzione in metallo potrebbe essere opaca, però è comunque sempre definita dalla Commissione del paesaggio. La proposta è di parziale accoglimento dell'osservazione.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ringrazio l'architetto per le spiegazioni. Lascio la parola al consigliere Benedetti.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Abbiamo già trattato queste osservazioni in sede di Commissione PGT Urbanistica e ne abbiamo parlato diffusamente. Io personalmente sono molto contrario a questo parziale accoglimento e ancor più alla osservazione che era stata fatta, in quanto dava la possibilità di fare recinzioni cieche fino ad altezza 2 metri in tutte le parti del territorio. Allo stesso modo tale possibilità rimane, visto che questo articolo introduce un via libera, ovviamente sempre condizionato dal parere della Commissione Paesaggio, ma in ogni caso la Commissione Paesaggio, avendo un articolo che dà delle indicazioni, non può che recepirne lo spirito. Si dà quindi il via libera alle recinzioni fatte con i lamieroni, cioè con queste lamiere cieche, opache, come appunto venivano considerate nella definizione, che molto spesso vengono utilizzate per salvaguardare la privacy dei proprietari interni. Sappiamo però benissimo che ogni proprietario può, all'interno del proprio giardino, mettere una siepe sul proprio confine, appena all'interno della recinzione. La visione di una siepe è sicuramente più piacevole e più adatta allo spirito dei luoghi che non un lamierone cieco, ancorché sagomato e decorato con le incisioni al laser, come spesso adesso, di questi tempi, si vedono. Non venendo quindi a mancare la definizione della parte opaca, che c'era prima nell'articolo del Regolamento Edilizio, ora la parte che viene normata come altezza massima 1 metro è soltanto la parte di muro. Peraltro l'altezza della recinzione deve essere misurata secondo questo nuovo accoglimento parziale. Si tratta di un accoglimento parziale che in realtà ha introdotto ancora una nuova modalità, nel senso che l'altezza viene misurata tra i due lati della recinzione, ma molto spesso noi abbiamo una conformazione particolare dei nostri terreni, che non sono quasi mai, specie in collina, orizzontali o rettilinei. Potrebbe quindi succedere benissimo che ai due lati la recinzione abbia delle altezze piccole, mentre in mezzo potrebbe diventare molto alta. È vero che la

dicitura riporta: *“Si ritiene di poter prevedere altezze diverse in caso di morfologie particolari del territorio”*, ma spesso queste diciture e altezze diverse tendono a giustificare altezze maggiori. Non bisogna però mai andare ad imporre altezze minori. Per la particolare delicatezza degli aspetti paesaggistici delle recinzioni che abbiamo sul nostro territorio, ritengo che un muretto alto 1 metro, come era formulato nella dicitura originaria delle recinzioni ammissibili, con sovrastante la recinzione che può arrivare a 2 metri, ma che però deve essere trasparente e alla quale si può anteporre una siepe... Per la delicatezza del nostro territorio e per gli aspetti paesaggistici che vengono coinvolti, penso che le recinzioni siano un aspetto importante del nostro paesaggio, in quanto ci rendiamo ben conto che recingono tutti gli spazi pubblici, per cui gli spazi di collina e gli spazi in cui la gente, i turisti e tutti noi cittadini possiamo percorrere. L'impatto immediato che abbiamo del restante territorio è proprio quello della recinzione che ci viene anteposta. Dare la possibilità di chiudere in modo opaco queste recinzioni con delle lamiere non mi pare appropriato e opportuno per questo territorio, quindi sono contrario alla controdeduzione che è stata formulata.

### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono altri interventi o richieste di specifica? Poiché nessun altro chiede di intervenire, passiamo alla votazione della controdeduzione alla seconda osservazione, avente come oggetto l'art. 46 “Recinzioni”. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un voto contrario, il parziale accoglimento della osservazione n. 2. Passiamo ora alla osservazione numero 3. La parola all'architetto Tonni.

### **ARCHITETTO TONNI**

L'osservazione n. 3 è all'interno del Regolamento Edilizio, nelle note relative alla definizione “Superfici accessorie” – Definizione n. 15.

#### **Osservazione**

*Si richiede di modificare la limitazione riportata per quanto riguarda la definizione di cantina. Negli edifici di nuova costruzione si considerano cantine e vani interrati e semi-interrati privi di requisiti per la permanenza continuativa di persone i locali con altezze utili interne di metri 2,20 misurati dal pavimento ad intradosso del solaio strutturale, portando l'altezza minima consentita a 2,40 ed eliminando l'aggettivo “strutturale”.*

#### **Controdeduzione**

*Si ritiene di portare l'altezza utile interna a 2,40 metri, non eliminando l'aggettivo “strutturale”.*

La proposta è di parziale accoglimento della osservazione.

### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Forse sarebbe opportuno ricordare il motivo per cui era stata introdotta la precisazione riguardante l'altezza dei vani semi-interrati nel Regolamento Edilizio, in quanto nella formulazione proposta dalla convenzione Stato- Regioni non c'era. Si è trattato di una precisazione che è stata introdotta da noi, ossia dall'Ufficio Edilizia Urbanistica, proprio perché si veniva a creare una situazione abbastanza paradossale con il combinato disposto tra norme di PGT e norme di Regolamento Edilizio, per il quale sarebbe possibile realizzare piani interrati di grandi dimensioni, molto eccedenti anche la dimensione della costruzione soprastante, cioè una costruzione di 50 metri quadri potrebbe avere un piano interrato anche di 100 metri quadri, in quanto non è legato all'indice di edificabilità e non c'è più il parametro di superficie coperta che impediva questa anomalia. Questa dicitura era stata introdotta dall'Ufficio per far sì che la costruzione di eventuali cantine disincentivasse la possibilità di realizzare degli interrati destinati poi a diventare superficie abitativa, in quanto sappiamo benissimo..., visto che ormai ci sono delle norme... Si tratta – da una parte – del recupero dei piani semi-interrati e – dall'altra parte – del “Decreto Salva Casa” di Salvini, che consente l'utilizzo di altezze fino ai 2,40 metri, oltre a norme varie, sottotetti ecc.. Praticamente varie norme consentono di utilizzare spazi non, *in primis*, destinati all'uso abitativo in questo modo, per cui sarebbe una tutela limitare la possibilità di realizzare in anticipo ampi interrati, per poter essere poi trasformati in superficie abitativa. Occorre dire che la trasformazione in superficie abitativa comporta avere le volumetrie e avere l'indice a disposizione, però spesso e volentieri queste norme, che arrivano ogni poco, vanno anche in deroga agli indici di edificabilità, per esempio quella sui sottotetti, quella sui semi-interrati e così via. L'altezza dei 2,20 era quindi portata a far realizzare delle cantine che fossero effettivamente tali e non degli spazi destinati a diventare spazi di abitazione surrettiziamente, magari in un secondo momento. Ritengo che elevare questi 2,20 proprio ai 2,40, che è l'altezza che normalmente adesso viene utilizzata per definire come altezza minima gli spazi abitativi sia abbastanza pericoloso per le norme che circolano, per cui... A parte il fatto che ritengo ci sia un refuso nel testo, in quanto il requisito per definire i locali come cantine è quello con altezza interna di metri 2,20, che adesso diventa di metri 2,40. Secondo me avrebbe dovuto essere fino a 2,20 e fino a 2,40, in quanto non è sia tale solo la cantina che ha 2,20 di altezza, ma dovrebbe essere quella che ha altezza fino a 2,20. Voglio però ribadire che portare da 2,20 a 2,40... Questa, non a caso, è una richiesta che deriva dai tecnici che operano sul territorio, i quali sanno che magari questa possibilità potrebbe fornire in un secondo momenti appartamenti, alloggi e stanze aggiuntive. Ritengo quindi

che anche in questo caso sia abbastanza pericoloso e non opportuno. È bene che le regole di edificabilità stabilite siano certe, per cui un lotto di edificabilità che ha un certo indice possa edificare e realizzare la volumetria che gli è concessa. Ritengo che sia abbastanza pericoloso e anche inopportuno realizzare delle volumetrie aggiuntive, in modo che surrettiziamente possano poi diventare spazi abitativi, visto che sarebbero spazi semi-interrati e quindi anche poco salubri per chi li occupa e li utilizza. Per questo motivo sono contrario alla formulazione della controdeduzione e chiedo quanto meno se si possa scrivere: “*inferiori a 2,40*” e non “*utile interna di metri 2,40*”.

#### **ARCHITETTO TONNI**

Come giustamente diceva il consigliere, nelle definizioni tecniche uniformi di Regione Lombardia non era nemmeno previsto il limite, quindi potevano esserci cantine e semi-interrati anche di 2,70 non costituenti SL. In fase di adozione era stato messo 2,20, però ci siamo resi conto che anche in casi pratici, per esempio interrati di cui non è possibile ad oggi il recupero, di non poter nemmeno fare una taverna, in quanto una taverna deve comunque avere come superficie accessoria il 2,40 o un piccolo bagno nell'interrato. Ci sembrava quindi un po' troppo castrante mantenere il 2,20. Ovviamente abbiamo tenuto l'aggettivo “strutturale”, in quanto può succedere che in qualche pratica si metta un controsoffitto per il passaggio degli impianti. Abbiamo quindi ritenuto di tenere 2,40 il limite massimo, indicandolo come aggettivo “strutturale”.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

In merito all'eventuale “inferiori a” anziché “2,40”...

#### **ARCHITETTO TONNI**

In questo modo saremmo sempre nella stessa condizione di dire: “*Non posso autorizzare un bagno*”, quindi: “*Uguale almeno a 2,40, fino al limite di 240*”. Relativamente poi al discorso del “Decreto Salva Casa”, è vero che il 2,40 è stato introdotto, ma lo è stato nell'articolo dell'agibilità, in cui sono previste delle ristrutturazioni e un'asseverazione da parte del tecnico, per cui non sono relative a nuovi edifici. Questo non lo vedo quindi pertinente a questa indicazione.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ringrazio l'architetto Tonni anche per le spiegazioni sui Regolamenti. La parola al Sindaco.

#### **SINDACO**

Le deroghe non sono solo pericolose, ma a volte sono necessarie. La cucina della Casa di Riposo è stata costruita e permessa con una deroga di ATS, con una altezza che non sarebbe stata consona.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Chiede la parola il consigliere Benedetti.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

La cucina della Casa di Riposo è stata realizzata conformemente alla norma. La norma prescrive che in ambienti lavorativi un'altezza inferiore ai 3 metri debba essere autorizzata da una deroga espressa da ATS. Questo è un caso specifico normato dalla legge. Qui stiamo parlando di un'altra casistica, in cui ci sono Leggi dello Stato. Peraltro, se mi permettete, si tratta di Leggi dello Stato che intervengono da parte di chi, in questo momento, promuove l'autonomia regionale, in quanto la materia urbanistica è di competenza regionale sin dalla costituzione. Occorre però dire che i medesimi soggetti che fanno la legge di autonomia regionale, con una legge statale prescrivono invece per tutta l'Italia, ossia dalla Sicilia all'Alto Adige, la possibilità di fare delle altezze, delle modifiche e delle cose anche molto di dettaglio, che costituiscono delle deroghe alle norme del PGT, quindi tolgono agli Enti Locali la possibilità di pianificare. Si tratta di una tutela in questo senso, secondo me..., quanto meno anche per la forma di italiano e correttezza. Non mi pare infatti corretto dire che sono cantine soltanto i locali di altezza 2,40. Se vogliamo includere il 2,40, dovremmo scrivere: “*fino a 2,40*”, visto che altrimenti da questo Regolamento potremmo dedurre che una cantina lo è solo se ha altezza 2,40 e mi pare abbastanza assurdo.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Chiede la parola il Sindaco.

#### **SINDACO**

Relativamente alla tutela, anche noi siamo assolutamente d'accordo sulla tutela del nostro territorio e di tutti gli edifici. Ricordiamo che oltre all'Ufficio preposto, che fa già una prima tutela, abbiamo – come giustamente ricordava il consigliere di minoranza – la Commissione Paesaggistica e anche Regione Lombardia, per cui in questo caso la tutela c'è. Sembra si tratti infatti di una cosa che stiamo affrontando in maniera pericolosissima, ma in realtà la tutela c'è per tutti gli ambienti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Mi perdoni! Relativamente ai piani interrati, la Commissione Paesaggio non interviene. La Commissione Paesaggio interviene soltanto sugli aspetti che hanno modifiche sull'aspetto esteriore degli edifici. Per quanto riguarda Regione Lombardia, ho già detto qual è la tutela che può essere fatta. Molte leggi hanno infatti proposto deroghe e liberatorie abbastanza pericolose.

**SINDACO**

Vorrei dire, sempre per tranquillizzare i nostri cittadini, che noi abbiamo un Ufficio che lavora in maniera indiscutibile, per cui questa tutela viene fatta anche dal nostro Ufficio. Abbiamo inoltre chiesto una Commissione composta da tecnici della zona, alla quale hanno partecipato geometri, ingegneri e architetti che lavorano sul territorio. Ciò vuol quindi dire che non stiamo cercando di non tutelare il territorio o le nostre abitazioni, ma stiamo cercando di scendere in profondità con le esigenze di alcuni edifici. Mi riferisco soprattutto agli edifici storici costruiti nel Seicento o nel Settecento, visto che stiamo parlando anche di questo e quindi di poter accogliere le esigenze dei cittadini, comunque normate e valutate da una Commissione di tecnici, che a mio avviso non sono persone sprovvedute, anzi vorrei ringraziarli per il tempo e la dedizione che hanno dedicato a questo progetto.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Peraltro, cosa non scontata, il Regolamento Edilizio è stato sviluppato internamente al Comune di Toscolano Maderno e – credetemi – non è cosa da poco. La parola al consigliere Basile.

**CONSIGLIERE BASILE**

Io sono sempre il figlio del dio minore, in quanto non mi vede mai.

**PRESIDENTE**

Mi creda, non era mia intenzione trascurarla!

**CONSIGLIERE BASILE**

Assolutamente no! Sulla linea di quanto detto dal Sindaco, io credo che normare e consentire una certa elasticità vada incontro a una necessità, che ovviamente è quella che i cittadini si trovano a dover affrontare tutti i giorni nella loro quotidianità e quindi il fatto di stare con una norma troppo restrigente finisce, come ha detto anche l'architetto Tonni, per negare magari la possibilità di costruire un bagno a qualcuno che necessariamente invece, vista la crescita della famiglia, in quel momento sente di doverlo fare. Non sembra che cercare di dire: *"Facciamo in modo di evitare che si mettano lamiere per chiudere la propria proprietà"* o *"Facciamo in modo di evitare che qualcuno possa, nella sua cantina, farci un altro mini appartamento"* diventi un atteggiamento di "opposizione" nei confronti dei cittadini? Non sembra infatti di andare incontro al cittadino, ma piuttosto sembra, ad un certo punto, di vivere e sentire il cittadino sempre in difetto, pronto a fregarci, pronto a farsi l'appartamento in cantina, pronto a coprirsi e a nascondersi dentro il suo giardino: *"Chissà che cosa ci farà poi nel suo giardino!"*. Io ringrazio per il fatto che si sia messo mano ad un Regolamento con una serie di maggiori elasticità, anche se poi non sono io qui a dover difendere Salvini, però ben venga un Decreto che, ad un certo punto, possa portare qualche semplificazione e alleggerire una serie di abusi, che abbiamo tollerato, proprio perché non c'era una normativa restrigente. Laddove c'era una normativa restrigente, il cittadino che cosa fa? Finge di recepirlo e poi autonomamente fa quello che vuole. Noi dobbiamo invece cercare, in un certo modo, di andargli incontro e di consentire non grandi cose, ma di riconoscere ciò che c'è, quindi non il fatto che uno si sia costruito in casa un secondo appartamento, ma piccole cose, ossia piccole realtà che vengono modificate. L'architetto Benedetti mi fermerà subito se adesso faccio questo richiamo. Il Sindaco ha richiamato la cucina. Sette anni fa io, da Vicepresidente del Liceo, mi sono trovato a dover affrontare il problema di andare incontro ad una spesa di 100.000 euro per affittare delle aule, in quanto nei locali sottostanti il Liceo per 11 centimetri le altezze non consentivano di ricavare venti aule. Ci sono quindi spazi per venti aule, ma per 11 centimetri queste non potevano essere realizzate, nonostante ci fosse tutto un sistema di aerazione riconosciuto da ATS e non si è potuto fare nulla al riguardo. È vero che siamo in un Ente Pubblico, siamo in un'altra struttura, non riguarda nulla, però andiamo pensando che... voglio dire che se noi cerchiamo una elasticità maggiore... io mi fido dei tecnici, mi fido delle Commissioni Comunali, mi fido di coloro che sono preposti a vegliare e a sorvegliare, però non voglio che nei confronti dei cittadini si abbia quell'atteggiamento di diffidenza per la quale ogni volta il cittadino, se fa qualcosa, lo fa nello spirito di voler delinquere, in quanto non è così. Se uno ha una cantina, magari ci vuole fare una taverna, non vuole fare un secondo appartamento; se ci vuole fare un bagno, non vuole prevedere di fare una casa, che poi affitterà. Io quindi non credo che sia questo. Voglio poi dire che ci starà pure. Noi magari adesso mettiamo la norma dicendo: *"No, mettiamo fino a 2,20, così assolutamente non lo fanno"*. Io però dico che se uno lo vuole fare, lo fa anche con 1,80, in quanto non ti dice niente e sta nascosto. Certo, dopo bisogna andare a beccarlo, bisogna andare a controllarlo e bisogna entrarci in casa, in quanto nelle case di ognuno non so chi ci vada, se non con un permesso. Mi sembra però che a volte, Benedetti, ci sia una posizione esagerata. Lei è un tecnico e io non lo sono. Io sono un poeta e lei è un architetto, quindi

siamo due mondi diversi. Io però vorrei veramente, sullo spirito di ciò che ha detto il Sindaco, cercare di comprendere che mettere mano a questo Regolamento, ossia alla legge promossa da Salvini, è stato un modo per andare incontro a quel marasma di abusi che ancora esistevano, che c'erano, che magari il cittadino oggi sa che può sanare e che lo invita ad essere più onesto e ad avere un atteggiamento più fiducioso nell'Amministrazione, che non è lì a controllarlo, come se fosse pronto, ogni volta che fa qualcosa, a sbagliare. Grazie!

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Mi chiede la parola l'assessore Campanardi.

#### **ASSESSORE CAMPANARDI**

Buonasera a tutti! Premetto che non sono un tecnico e quindi, non potendomi addentrare eccessivamente in tematiche a me avverse, farò anch'io una breve disamina politica. Ovviamente mi sento di condividere ciò che diceva il mio Sindaco pochi minuti fa, ma mi sento di condividere anche quanto appena detto dal capogruppo Basile. Credo peraltro che lo spirito che abbiamo cercato di dimostrare anche in questo primo anno di mandato sia che se – da una parte –, quando si parla di Bilancio, cerchiamo di non vessare eccessivamente i nostri concittadini, dall'altro non vuol dire dare un "tana libera tutti", ma cercare magari di normare alcune questioni che secondo noi, nel primo anno di mandato, hanno creato più male rispetto al positivo e ciò ovviamente sempre verso i nostri cittadini. Apro una breve parentesi per quanto concerne l'accenno fatto dal consigliere Benedetti relativamente alla polemica sull'autonomia differenziata. Ritengo che rispetto a questo siamo in due ambiti diversi, anche perché credo sia evidente il fatto che l'autonomia differenziata partirà effettivamente con l'attivazione dei LEP, che non sono ancora obiettivamente ben attivati da parte delle varie Regioni. Se quindi si pensava di poter bloccare un paese in attesa che l'autonomia differenziata prenda effettivamente piede, probabilmente dovremmo ingessare l'Italia per tanti anni. Ciò per ribadire semplicemente che lo spirito che ci guida è questo, ossia semplicemente riuscire – senza fare ecomostri, come qualcun altro invece precedentemente ci ha abituato – ad andare un pochino di più incontro ai nostri concittadini. Credo che la norma di cui stiamo discutendo non crei nessun pericolo, visto che effettivamente, come diceva l'architetto Tonni prima, si tratta semplicemente di inserire dei piccoli bagni o delle taverne, per cui onestamente non riesco a capire il perché si debba essere contrari. Grazie!

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Cedo la parola al consigliere Benedetti.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Purtroppo la realtà di Toscolano Maderno, come anche del Lago di Garda, ma in particolare di Toscolano Maderno, non è quella dei piccoli bagni, con la possibilità di realizzare altezze di questo tipo. Il pericolo sta invece nel fatto che non si facciano piccoli bagni, ma che si facciano appartamenti, case ecc.. Penso quindi che i poeti non abbiano forse bene la consapevolezza di cosa sia l'attività, cosa è stata, cosa è, cosa può essere e cosa è tuttora la volontà e la propensione degli operatori immobiliari a Toscolano Maderno, ossia quali sono le aspettative che essi hanno e la capacità loro di utilizzare tutti gli *escamotage* possibili per realizzare costruzioni, che diventano appetibilissime, soggette a lauti guadagni, a scapito del nostro territorio. Non si tratta di avere diffidenza verso il cittadino, anzi, ma si tratta di fare e di approvare una regola, magari comoda, ma certa. Ciò che a noi preme è avere la certezza del diritto: "è possibile fare", "non è possibile fare" invece queste norme, che noi chiamiamo di "flessibilità", consentono di aggirare una norma principale per realizzare... Insomma, è la famosa cruna dell'ago attraverso cui passa un po' di tutto. Queste norme sono appigli che possono essere utilizzati da operatori immobiliari, anche attrezzati dal punto di vista normativo, per realizzare in anticipo dei locali interrati, da poter poi trasformare in futuro, con un recupero, in locali abitativi.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Mi perdoni, consigliere! Il processo alle intenzioni davvero lo faremo un'altra volta, in quanto adesso stare qui ad enunciare tutte le casistiche...

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Mi perdoni! Io sto esprimendo la mia opinione e lei, da Presidente del Consiglio Comunale, dovrebbe lasciare...

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Le ho già lasciato la parola per tre volte. Da Regolamento sono stata lasca.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Se vuole che io dica quello che è il suo pensiero... Guardi, allora non ci siamo. Io sto esprimendo la mia opinione, la sostengo e sono certo di ciò che dico, in quanto è frutto anche di esperienza diretta dopodiché,

se a lei non piace quanto sto dicendo... Non penso però che sia questo il motivo per cui lei possa dirmi di non pronunciare le mie parole.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Se c'è qualcosa di cui davvero non mi può accusare è di non lasciare la parola. In ogni Consiglio a me tirano le orecchie perché lascio troppa parola. Veramente mi perdoni, visto che se c'è una cosa sulla quale davvero non accetto l'appunto è riguardo al fatto che io non dia libertà di parola, quindi non conceda parola. Se vuole applico il Regolamento. Se vuole comincio ad applicare il Regolamento seriamente. Il processo alle intenzioni davvero non ci sta in un'aula politica e in una discussione politica. Il processo alle intenzioni è davvero qualcosa di troppo. Ci sono altri interventi oppure posso considerare chiuso il punto? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti l'osservazione n.3.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Vorrei semplicemente dire che per queste ragioni sono contrario alla controdeduzione proposta. Sottolineo che sono fermamente contrario.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Considero questa la dichiarazione di voto del consigliere Benedetti. Mi chiede la parola il capogruppo Basile.

#### **CONSIGLIERE BASILE**

Vorrei soltanto chiedere una cosa all'architetto Benedetti.

#### **CONSIGLIERE BASILE**

Dopo risponderà, in quanto non credo che la Presidente abbia un mitra lì sotto!

Nei dieci anni in cui l'Amministrazione è stata gestita dal vostro Gruppo, voi avete tenuto sotto controllo tutti gli abusi? Gli abusi partiranno quindi da domani mattina, ovvero da quando verrà concesso fino a 2,40 oppure c'erano anche prima? Se infatti c'erano anche prima, la "restringenza" – permettetemi questo neologismo – della norma non serviva a molto. Fino all'altro ieri i cittadini, per il fatto che avevano una norma più stringente, sono stati controllati mentre adesso, da domani mattina, le cantine diventeranno terra di assalto per gli imprenditori, per gli speculatori immobiliari e quant'altro? Non credo. Non voglio pensarlo. Non voglio pensarlo per il domani, ma non voglio pensarlo neanche per il prima. Non credo che prima... O forse lei ha in mano una documentazione per cui, nel corso del tempo, si sono verificate una serie di situazioni che fanno dire che a Toscolano Maderno c'è una lobby immobiliare che si muove in questo senso, visto che altrimenti sarebbe veramente un processo alle intenzioni quello che si fa? Io non voglio infatti pensare che viviamo in un paese in cui ci sono degli immobilariisti pronti a correre nelle cantine da domani mattina.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Cedo la parola al consigliere Benedetti per la replica.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Gli operatori immobiliari a Toscolano Maderno esistono ed è sotto gli occhi di tutti cosa è stato aver dato via libera agli operatori immobiliari negli anni passati. Con grande difficoltà e con grande lavoro abbiamo messo mano a questa situazione, predisponendo un nuovo PGT, che ha tagliato moltissime aree di nuova espansione. Io quindi ritengo che le aree e i pochi casi in cui si potrà intervenire sugli edifici esistenti diventeranno ancora più preziosi e più appetibili per un mercato che trova non più – meno male – aree edificabili, soprattutto in collina, in quanto sono state eliminate. Grazie!

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Mi chiede la parola il Sindaco.

#### **SINDACO**

Mi permetto di sottolineare che è quanto meno offensivo nei riguardi della categoria degli operatori immobiliari, ma anche nei riguardi dei cittadini e soprattutto nei riguardi della Amministrazione, asserire che tutto passerà per la cruna di questo ago. Non passerà tutto per la cruna di questo ago.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono ulteriori interventi? La parola al Vicesindaco.

#### **ASSESSORE GOI**

Faccio proprio una specifica brevissima. Possiamo stare a disquisire all'infinito sui 2,20 e 2,40. Nel testo è confermato, riportato ed aggiornato lo scritto: "*Seminterrati e interrati privi di requisiti per la permanenza continuativa di persone*". Voglio quindi dire che la possibilità di operare in maniera non congrua, da parte di qualcuno, ci sarà sempre. Non possiamo fare un processo alle intenzioni e non possiamo in questa sede

definire l'operato di chiunque verrà, a livello di costruzione, da qui in poi, ma definire e scrivere: "*Privi di requisiti per la permanenza continuativa di persone*" significa che non possono diventare case, non possono diventare seconde abitazioni e non possono diventare residenze.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Prego, consigliere Benedetti!

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Lei ha letto male la norma, in quanto la norma dice: "*Si considerano cantine, vani interrati e semi-interrati, privi di requisiti per la permanenza continuativa alle persone, i locali con un'altezza utile di metri 2,20 e 2,40*". È quindi proprio l'altezza a definire se sono privi o non privi, per cui l'aumentare l'altezza fa sì che possano avere invece i requisiti per l'abitazione.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Siamo giunti alla votazione della osservazione n. 3, che vedete qui esposta alle mie spalle. Si tratta della osservazione che porta da 2,20 metri a 2,40 metri gli interrati. La proposta è di accoglimento parziale, in quanto l'aggettivo "strutturale" viene mantenuto. Pongo ai voti l'osservazione n. 3. Il Consiglio approva a maggioranza, con un voto contrario, il parziale accoglimento della osservazione n. 3. Passiamo ora all'osservazione n. 4. La parola all'architetto Tonni.

#### **ARCHITETTO TONNI**

Si chiede che il contenuto del punto 27, pagina 88 – al riguardo faccio subito un appunto, nel senso che si tratta della pagina 8, visto che nella 88 c'è un altro articolo – del nuovo Regolamento Edilizio venga modificato come segue:

##### **Osservazione**

*"Altezza del fronte – L'altezza del fronte o delle pareti esterne di un edificio sono delimitate all'estremità inferiore dalla media delle quote del terreno poste in aderenza all'edificio, prevista dal progetto. All'estremità superiore è delimitata dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la quota media della linea di intradosso della struttura di copertura per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane, con esclusione di coronamento fino a 40 cm per la realizzazione di tetti verdi, parapetti – siano essi pieni o trasparenti –, fino ad una altezza di 1,10 metri, vani tecnici o dotazioni impiantistiche, ascensore, vani tecnici, idromassaggio e piscine, quando queste risultano elementi prefabbricati ecc.*

##### **Controdeduzione**

*Si ritiene di condividere l'esclusione dei parapetti pieni su terrazze praticabili e vani tecnici impiantistici dal calcolo dell'altezza del fronte. Non viene invece modificata la definizione tecnica uniforme prevista dal Ret sul metodo di calcolo dell'altezza del fronte degli edifici.*

In questo caso l'altezza del fronte è già definita dalla DGR di Regione Lombardia, quindi non viene modificato il calcolo. Si è ritenuto solamente di accogliere, quindi si propone il parziale accoglimento dell'osservazione relativamente ai parapetti pieni, in quanto era indicato solamente: "*Parapetti trasparenti per terrazze praticabili*". Di fatto, la maggior parte dei progetti che mi sono capitati, saranno comunque trasparenti, in quanto una terrazza... Ovviamente occorrerà passare dalla Commissione del Paesaggio e della Soprintendenza, però di fatto, come progettualità, vengono spesso proposti trasparenti per godere del Lago. Giustamente, però, non sembra nemmeno corretto che un parapetto, che di fatto serve per la sicurezza della terrazza stessa, venga conteggiato come altezza del fronte. È poi stata accolta la questione dei vani tecnici o dotazioni impiantistiche, come nel caso dello sbarco di un ascensore, che ovviamente non può far parte dell'altezza del fabbricato. Non è invece stato accolto il discorso dell'idromassaggio e delle piscine. L'idromassaggio è comunque un elemento non oggetto di permesso di costruire. Relativamente invece ad una piscina, contenuta magari in un parapetto, si sta parlando di un elemento architettonico, quindi pensiamo che sia comunque utile tenerla nel calcolo dell'altezza. La proposta è di parziale accoglimento della osservazione.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ringrazio l'architetto Tonni. Ci sono interventi? La parola al consigliere Benedetti.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Anche riguardo a questo punto, ne abbiamo parlato in Commissione Urbanistica. Sono d'accordo sul fatto di escludere i vani tecnici, anzi sono stato propugnatore anch'io di questa cosa. Non sono invece d'accordo sul fatto di ammettere *tout court* i parapetti ciechi e relativamente a questo avrei preferito lasciare la valutazione, dal momento che si tratta proprio di un aspetto di facciata, alla Commissione Paesaggio. Io sono quindi contrario sulla formulazione fatta in questo modo. Non posso fare un distinguo, per cui sono contrario.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono altri interventi? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti l'osservazione n. 4. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un voto contrario, il parziale accoglimento della osservazione n. 4. La parola all'architetto Tonni per l'osservazione n. 5.

### **ARCHITETTO TONNI**

L'osservazione numero 5 riguarda l'art. 85 "Serre bioclimatiche".

#### **Osservazione**

*Si richiede di rivedere i limiti di superficie altezza, ponendo un limite al 15% della superficie utile senza limiti di altezza. La limitazione di superficie andrebbe in contrasto a quanto previsto per le chiusure con vetrate panoramiche di logge e balconi coperti e creerebbe incongruenze nel caso di altezze di piano abitabili oltre 2,70 metri e balconi o coperture soprastanti.*

#### **Controdeduzione**

*Le serre bioclimatiche sono regolamentate dalla Legge Regionale 39, del 21 dicembre 2004 e dall'aggiornamento della Disciplina Regionale per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici e criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, al fine di equipararle a volumi tecnici (Delibera di Giunta Regionale 10/1216, del 10 gennaio 2014) che ne regolamentano le caratteristiche, tra cui il limite del 15% della superficie utile del subalterno a cui è collegata. Le vetrate Vepa sono definite dall'art. 6 del DPR 380/2001 e non possono essere equiparate alle serre bioclimatiche.*

L'osservazione, a nostro avviso, era quindi mescolata, nel senso che un conto è la serra bioclimatica e un altro conto è la Vepa, che ha caratteristiche completamente diverse. L'unica cosa parzialmente accolta è stato il discorso di togliere la superficie della serra bioclimatica, che nell'adottato doveva essere inferiore a metri 9 e avere un'altezza non superiore a metri 2,35, ovvero nel caso di copertura indicata una altezza media inferiore a 2,30. È stato tolto, nel senso che effettivamente la Legge Regionale prevede un 15% della superficie utile per considerarla come vano tecnico ed effettivamente, anche per quanto riguarda l'altezza, in una composizione architettonica potrebbe capitare di avere magari la chiusura anche di un portico alto 2,45, per cui sarebbero costretti a creare una serra bioclimatica di 10 centimetri più bassa, quando magari esiste già una struttura che potrebbe essere utile alla creazione della serra. La proposta è di parziale accoglimento, in quanto abbiamo accettato il discorso del 15% e della superficie utile.

### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ringrazio l'architetto per averci illustrato anche il mondo delle serre bioclimatiche, che mi era sconosciuto fino ad ora. Lascio la parola al consigliere Benedetti.

### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Anche questo è un mondo particolare. Il concetto che vuole introdurre questo nostro Regolamento – e che è scritto – è che la serra bioclimatica deve essere intesa come un apparato impiantistico e non può essere inteso né usato, neppure periodicamente – sto parlando del testo che è stato scritto –, quale locale di ampliamento dell'unità immobiliare, cioè la serra bioclimatica non può diventare una veranda, ossia non può determinare la formazione di un nuovo locale riscaldato o comunque atto a consentire la presenza continuativa di persone. Questo è il concetto. Relativamente alla Legge Regionale, a cui si fa riferimento riguardo alla dimensione, in realtà, come sempre, vediamo che gli Enti Superiori vengono a normare anche gli aspetti di dettaglio, che dovrebbero essere di competenza comunale. Sì, è vero che l'articolo citato stabilisce che la porzione di serra debba essere inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno, però – se andiamo avanti a leggere questa norma – vediamo che la norma dà la possibilità di integrare la serra bioclimatica all'appartamento. La possibilità di realizzare una serra bioclimatica, una loggia addossata o integrata all'edificio di superficie maggiore a quella sopraindicata, quindi anche ulteriore rispetto al 15%, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che cede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento per la sola parte eccedente degli oneri di urbanizzazione dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti. Vediamo perciò che una Legge Regionale va inserita nel Regolamento e va a contraddire il principio che si era voluto instaurare. Il far riferimento a questo limite e togliendo le limitazioni di altezza, fa sì che la contraddizione divenga evidente. Avrei quindi preferito la formulazione precedente, per cui sono contrario all'accoglimento della formulazione della controdeduzione.

### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono ulteriori interventi o richieste di chiarimento? La parola all'architetto Tonni.

### **ARCHITETTO TONNI**

Volevo solo mettere in evidenza che il limite del 15% è il limite massimo per cui la serra bioclimatica è considerata vano tecnico. A prescindere poi dai calcoli termo-tecnici, visto che ovviamente una serra non potrà avere una superficie enorme rispetto all'edificio, per cui dovrà comunque essere, in qualche modo contenuta, però tutta la parte eccedente fa sì che non sia più vano tecnico, quindi bisognerà trovare una SL disponibile sul lotto.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La ringrazio per la specifica. A questo punto pongo in votazione l'osservazione n. 5 e quindi la relativa controdeduzione, vale a dire il parziale accoglimento dell'osservazione. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un voto contrario, il parziale accoglimento dell'osservazione n. 5. Lascio la parola all'architetto Tonni per l'osservazione n. 6.

**ARCHITETTO TONNI**

L'osservazione n. 6 è riferita all'art. 89 "Cavedi, pozzi di luce e chiostrine".

**Osservazione**

*Si richiede di eliminare il primo capoverso dell'articolo: "Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentiti cavedi, chiostrine o pozzi di luce".*

**Controdeduzione**

*Pur mantenendo la limitazione per cui cavedi, chiostrine e pozzi di luce non possano concorrere al raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari per l'abitabilità dei locali che vi affacciano, si ritiene di accogliere l'osservazione esclusivamente per i cavedi interrati.*

La proposta è di parziale accoglimento, in quanto già il precedente Regolamento di Igiene di Regione Lombardia prevedeva nelle nuove costruzioni il divieto e ciò anche perché prevede comunque una situazione non salubre della ventilazione all'interno delle chiostrine. Abbiamo ritenuto invece – cosa che poteva essere scontata, però abbiamo preferito puntualizzarla – di consentire i cavedi perimetrali delle abitazioni, che ovviamente sono sempre stati previsti nelle situazioni di murature contro-terra, quali protezione da umidità e salubrità dei muri.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Penso che qui l'accoglimento sia doveroso, in quanto la classica "bocca di lupo" o il "cavedio perimetrale" per l'umidità sono le cose che tradizionalmente possono essere utilizzate per le costruzioni. Sono quindi favorevole all'accoglimento dell'osservazione.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono ulteriori richieste di chiarimenti o spiegazioni? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti l'accoglimento parziale della controdeduzione alla osservazione n. 6. Il Consiglio approva all'unanimità il parziale accoglimento della osservazione n. 6. Passiamo ora alla osservazione n. 7, che per motivi di praticità è stata divisa in due. L'osservazione è stata presentata in maniera unica, ma per meglio rispondere si è pensato di suddividerla in 7/a) e in 7/b). Lascio la parola all'architetto Tonni per la 7/a).

**ARCHITETTO TONNI**

L'osservazione chiede due cose in particolare. Relativamente alla 7/a):

**Osservazione**

*Si richiede di rivedere la definizione di pergola a tenda, in quanto troppo specifica di una tipologia di copertura. Si richiede inoltre di rivedere il termine "impacchettabile", in quanto in commercio esistono, ad esempio, tipologia "lamelle rigide orientabili", che potrebbero non rientrare nella casistica prevista dal redattore del Regolamento.*

**Controdeduzione**

*Il termine "impacchettabile" è meglio definito nel capoverso successivo all'articolo, che è comunque l'art. 93, ricomprendendo una notevole casistica tipologica compreso "lamelle metallo" ecc..*

Vado a leggere il testo: "Può essere realizzata con materiali rigidi, lamelle in lamiera di metallo, legno, PVC oppure con teli, materiale plastico naturale, sempre mobile". Il fatto di andare quindi ancora a modificare il termine "impacchettabile" ci pareva comunque, come Ufficio, già comprendente molte casistiche. La proposta è di non accoglimento della osservazione 7a).

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono interventi? La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

La cosa è abbastanza curiosa, visto che mentre noi qui a Toscolano Maderno cerchiamo di definire che cos'è una pergola e una tenda a pergola e così via, il "Decreto Salvini Salva Casa" – chiamiamolo così – è arrivato proprio in questi giorni a definire lui stesso le tende a pergola, anche bioclimatiche – in questo modo si uniscono le cose di cui abbiamo parlato prima – con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili e regolabili. Vediamo quindi che da Roma ci impongono una formulazione che peraltro, proprio per gli aspetti climatici, potrebbe essere molto differenziata dalla Sicilia

all'Alto Adige, ma che invece viene imposta così. Personalmente sono contrario alla controdeduzione per l'aspetto di ammettere i teli di plastica di chiusura delle pergole, in quanto anche qui surrettiziamente possono portare degli spazi abitativi. Si dice che debbono essere apribili però, in realtà, sono spazi abitativi che avranno poi caratteristiche non regolamentari per l'isolamento termico, il soleggiamento e tutte le caratteristiche igienico-sanitarie, che invece dovrebbero avere gli spazi abitativi.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono ulteriori richieste di interventi? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo in votazione l'osservazione 7/a), che consiste nel rivedere la definizione di pergola a tenda. La controdeduzione prevede il non accoglimento dell'osservazione. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un voto contrario, il non accoglimento dell'osservazione 7/a). La parola all'architetto Tonni per la trattazione della osservazione 7/b).

#### **ARCHITETTO TONNI**

L'osservazione 7/b) riguarda invece proprio il termine "teli di plastica". Fa parte della stessa osservazione, ma vengono suddivise le due questioni.

##### **Osservazione**

*Si richiede inoltre di eliminare il divieto di chiusura perimetrale con teli di plastica, in quanto gli stessi costituiscono per loro stessa natura elementi rimovibili, che verranno installati solo per determinate contingenze.*

##### **Controdeduzione**

*Il telo in plastica dovrà quindi essere rimovibile e installato solo per determinate contingenze, come da normativa vigente.*

Si propone l'accoglimento per la seconda parte dell'osservazione. Ovviamente, con il marasma di possibilità di chiusure (vetri, lamelle e teli), il telo in plastica sembrerebbe quello meno preoccupante, nel senso che potrebbe anche essere equiparato a una tenda.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ringrazio l'architetto Tonni. Faccio solo una specifica prima di dare la parola al consigliere Benedetti. Vedete proiettate – lo dico per chi è a casa e per chi è sala – le note della controdeduzione "accolto parzialmente". In realtà si tratta di un refuso, in quanto la controdeduzione propone l'accoglimento della eliminazione del divieto di chiusura perimetrale con teli. Lascio la parola al consigliere Benedetti.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Vorrei chiarire anche relativamente al punto precedente, in cui si è detto "non accoglimento" alla precedente variazione. In realtà, nella nuova versione c'era una piccola modifica riguardante proprio i teli di plastica. I teli di plastica interessano quindi entrambe le osservazioni e questo è il motivo per cui avevo osservato quanto sopra. Per lo stesso motivo sono contrario all'osservazione 7/b).

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono ulteriori richieste di chiarimenti? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti faccio l'osservazione 7/b), quindi l'accoglimento della controdeduzione così come è stata esposta. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e 1 voto contrario, l'accoglimento della osservazione 7/b). Passiamo ora al capitolo riguardante le osservazioni fatte da ATS. Le osservazioni sono arrivate tramite lettera e l'Ufficio ha pensato di dividere le riflessioni di ATS in lettere, che vanno dalla A alla N, quindi è stata scorporata la lettera. Lascio la parola all'architetto Tonni per l'esposizione.

#### **ARCHITETTO TONNI**

Come detto precedentemente, il parere di ATS è arrivato il 17 luglio. Già nel testo si propongono le osservazioni di seguito elencate e in alcuni punti non è specificato se debba essere recepita o meno, ma più che altro l'abbiamo intesa proprio come una proposta, infatti alcune osservazioni non sono recepite. Parto dalla prima, ossia lett. A), art. 10 "Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità".

##### **Osservazione**

*Si segnalano le modifiche all'art. 24 del DPR 380/2001, apportate dall'art. 3 del Decreto Legislativo 222/2016 e al relativo comma 1, modificato dall'art. 5, comma 1, lett. a) del Decreto Legislativo 207 del 2021. Non sono definiti i criteri di inagibilità degli alloggi. Si suggeriscono eventualmente requisiti inferiori al 90% delle dimensioni legittimate per superfici, volumi e altezze; requisiti inferiori al 70% delle dimensioni legittimate per i rapporti aero-illuminanti, specificando che l'alloggio non può essere rioccupato se non dopo l'avvenuta risoluzione ed eliminazione dei motivi ostativi, attestata mediante relazione tecnica asseverata.*

La proposta è di recepimento dell'osservazione. L'art. 10 era già previsto nel testo adottato. Non erano stati specificati i requisiti del 90% e del 70%. Era comunque già specificato che il ripristino dell'agibilità è subordinato alla presentazione di una perizia a firma di un tecnico che ne attesti le condizioni di sicurezza. Sono state quindi inserite queste specifiche come richiesto da ATS.

## **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ringrazio l'architetto Tonni. La parola al consigliere Benedetti.

## **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Sono d'accordo sul recepimento di questa osservazione. Osservo solo un refuso, che avevo già segnalato in Commissione Urbanistica, riguardo agli articoli che definiscono i requisiti di altezza e di aero-illuminazione, che nel testo proposto da ATS venivano definiti articoli 26.4, 26.5 e 26.7 mentre, in realtà, sono l'art. 34 del nostro Regolamento. Relativamente al testo modificato, questo è stato modificato e inserito come art. 34, ma sul testo recepito – quello della pagina indietro – c'è ancora. Sostanzialmente questo dovrebbe diventare il Regolamento approvato. Ci sono ancora i tre articoli errati, così come scritti da ATS, per cui chiedo che venga fatta questa correzione.

## **ARCHITETTO TONNI**

Sì, è corretto. È stato modificato il testo modificato, ma non il testo aggiornato, quindi dovrà essere messo art. 34.

## **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono ulteriori richieste di intervento? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti il punto A). Si tratta di una votazione che include già anche la rettifica segnalata poc'anzi rispetto all'art. 34, quindi il recepimento dell'osservazione di ATS. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli). Lascio la parola all'architetto Tonni per il punto B).

## **ARCHITETTO TONNI**

Il punto B) riguarda sia l'art. 30 che l'art. 31. L'art. 30 è "Caratteristiche costruttive funzionali degli edifici" e l'art. 31 è "Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica".

### **Controdeduzione**

*Si suggerisce di inserire la classifica degli edifici, ai sensi del DPR 412/93.*

La proposta è di non recepimento, in quanto per le definizioni riferite agli edifici si farà riferimento alla normativa vigente più aggiornata, che è il DPR 380/2001 e alla Legge Regionale 12 del 2005.

## **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

## **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Condivido il non recepimento, in quanto non si capisce a quale scopo tali definizioni avrebbero dovuto essere inserite in questo Regolamento, visto che avrebbero solo creato confusione. Riguardano infatti caratteristiche afferenti a normative specifiche, che è bene rimangano nelle relative norme.

## **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Pongo in votazione il punto B), quindi la controdeduzione, ovvero il non recepimento della osservazione di ATS. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli). Passiamo alla osservazione C).

## **ARCHITETTO TONNI**

Osservazione C), art. 34 "*Specificazioni sulle dotazioni igienico- sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale*". Per quanto concerne Superfici minime – posto cottura, aggiungere: "*Deve essere annesso al locale soggiorno-pranzo, con parete, ove sono ubicati il lavello ed il punto cottura, rivestiti in materiale impermeabile*". Se si vuole, si può aggiungere l'altezza.

Si propone il recepimento dell'osservazione. La definizione è stata integrata con le specifiche indicate. Aggiungo un mio parere personale, ossia che mi sembrava scontato che un posto cottura non dovesse essere annesso ad una camera. Per quanto riguarda invece l'altezza, risulta già definita all'art. 34, nel paragrafo "altezze minime". Non è quindi stata aggiunta perché già prevista nel successivo capoverso.

## **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Adesso ci stiamo tutti immaginando gli angoli cottura in qualunque vano. La parola al consigliere Benedetti.

## **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Sono d'accordo con l'osservazione fatta da ATS, quindi per come è stata scritta. Avevo già segnalato in Commissione Urbanistica che non condivido il come è stata recepita all'interno del testo, visto che – da come si legge – pare che l'obbligo di una parete rivestita in modo impermeabile per le cucine sia obbligatorio

soltanto per il punto cottura e non per la cucina. Anche qui è lapalissiano, in un certo senso, che dovrebbe esserlo per entrambi, però una formulazione della frase diversa avrebbe consentito di far capire questo aspetto.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono ulteriori richieste di chiarimenti? Poiché nessun altro chiede di intervenire, passiamo alla votazione della osservazione C), ovvero il recepimento della osservazione. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un voto contrario, il recepimento della osservazione D). La parola all'architetto Tonni.

#### **ARCHITETTO TONNI**

Si tratta della osservazione D), art. 34 "*Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie - altezze minime. Valutare l'inserimento, se di interesse per le caratteristiche del territorio, di requisiti di altezza in relazione alla altitudine*".

Si propone il recepimento dell'osservazione. Viene inserito il paragrafo specifico relativo alle altezze. Stiamo parlando di un paragrafo che era già previsto nel Regolamento d'Igiene tipo di Regione Lombardia – aggiungo – viste anche le caratteristiche del territorio che ha Toscolano Maderno.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

È abbastanza ininfluente, in quanto interviene sulle altezze dei locali, ad altezza superiore ai 600 metri. A me non pare che abbiamo Centri abitati superiori ai 600 metri, per cui francamente... Io non introdurrei una norma diversa e ciò proprio per questo motivo. Il mio voto sarà di astensione.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono altri interventi? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo in votazione la controdeduzione della osservazione D), ovvero il recepimento dell'osservazione. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un astenuto, il recepimento della osservazione D). Lascio la parola all'architetto Tonni per la osservazione E).

#### **ARCHITETTO TONNI**

Si tratta sempre dell'art. 34, riferito all'illuminazione.

##### **Osservazione**

*Non è presente nessuna indicazione relativa alla illuminazione zenitale.*

##### **Controdeduzione**

*Si propone il recepimento dell'osservazione. Si concorda con l'inserimento di parametri per l'utilizzo della illuminazione zenitale, in particolare con un rapporto di 1 a 10, invece che di 1 a 8, come il classico rapporto aero-illuminante.*

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

#### **CONSIGLIERE BENEDETTI**

Sono d'accordo per il recepimento.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono altri interventi? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti il recepimento della osservazione E). Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli), il recepimento della osservazione E). La parola all'architetto Tonni per la trattazione della osservazione F).

#### **ARCHITETTO TONNI**

L'osservazione F) è sempre riferita all'art. 34.

##### **Osservazione**

*"Considerare, nel caso di serramenti con apertura diversa dal tipo battente (es. vasistas) e/o che non consentano l'apertura dell'intero vano-finestra, la valutazione "caratteristiche tecniche" e della superficie effettivamente utile alla aerazione".*

Si propone il non accoglimento della osservazione, in quanto pare di difficile gestione la verifica del rapporto aerante con tutte le tipologie di aperture vasistas e di finestre che potrebbero capitare in un progetto. Inoltre dovremmo costringere un cittadino a scegliere già una tipologia di vasistas con una determinata apertura quando poi magari, in fase di cantiere, potrebbe scegliere anche un vasistas con un'inclinazione diversa. Si propone il non accoglimento della osservazione.

#### **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Ci sono interventi? La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Sono d'accordo per il non recepimento.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Pongo ai voti la controdeduzione, ovvero il non recepimento dell'osservazione di ATS. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli) il non recepimento alla osservazione F). Passiamo alla lettera G). Prego, architetto Tonni.

**ARCHITETTO TONNI**

Si tratta della lettera G) e sempre dell'art. 34:

**Osservazione**

*Non è stato descritto per gli alloggi il requisito minimo di soleggiamento.*

Si ritiene di proporre il recepimento della osservazione, però si sottolinea che parte della osservazione risulta già presente all'interno dell'art.31, quindi non dell'art. 34, che si integra aggiungendo la parte degli ambienti nei quali si svolge la vita abitativa rispetto agli ambienti secondari.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Io sono d'accordo, anche se in questo caso bastava un riferimento alla Legge sul soleggiamento, in quanto c'è una normativa specifica che lo definisce. La normativa, così come è formulata, infatti dice: *"Preferibilmente i locali debbono essere disposti a sud-est o a sud"*. Stiamo quindi parlando di una normativa che non definisce nulla come obblighi, ma non è questo. Il fatto è che già c'è, per cui è inutile introdurla. Sarebbe invece probabilmente bastato il riferimento alla normativa di legge che definisce i requisiti minimi di soleggiamento e la cosa sarebbe finita.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Pongo ai voti l'osservazione G), ovvero il recepimento della controdeduzione. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un voto contrario, il recepimento della osservazione G). La parola all'architetto Tonni per la trattazione della osservazione H).

**ARCHITETTO TONNI**

Siamo alla lettera H), art. 34 "Ventilazione e aerazione".

**Osservazione**

*Specificare nella destinazione d'uso non residenziale come garantire i ricambi d'aria minimi richiesti"*

**Controdeduzione**

*Si ritiene di proporre il recepimento dell'osservazione. Per le caratteristiche tecniche, si rimanda comunque la normativa di settore. Si fa presente che in sede di presentazione della SCIA di agibilità è obbligo presentare e depositare i certificati di conformità degli impianti.*

È stato aggiunto il paragrafo relativo ai servizi igienici per quanto riguarda l'aspirazione forzata, con il ricambio minimo di 6 volumi ora.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Sono d'accordo con il recepimento.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Pongo ai voti la controdeduzione, ovvero il recepimento della osservazione h). Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli) il recepimento della osservazione h). Proseguiamo con la lettera i). Prego, architetto!

**ARCHITETTO TONNI**

Si tratta della lettera I), sempre art. 34.

**Osservazione**

*Non si menzionano le caratteristiche degli impianti di condizionamento dell'aria e di riscaldamento, così come le prese d'aria esterne.*

**Controdeduzione**

*Si propone il non recepimento della osservazione. Non si ritiene di modificare l'articolo, in quanto per le caratteristiche tecniche si rimanda alla normativa di settore, sempre in sede di presentazione di SCIA di agibilità e obbligo di depositare i certificati di conformità degli impianti.*

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Sono d'accordo con il non recepimento.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Pongo in votazione l'osservazione alla lettera I), ovvero il non recepimento. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli) il non recepimento della osservazione alla lettera I). Siamo alla lettera J). La parola all'architetto Tonni.

**ARCHITETTO TONNI**

Si tratta sempre dell'art. 34.

**Osservazione**

Definire per le canne fumarie altezze e ubicazioni sia per gli alloggi e sia per le strutture commerciali.

**Controdeduzione**

*Si propone il non recepimento della osservazione. L'argomento oggetto di osservazione risulta già presente all'interno del Regolamento, sia all'interno dell'art. 34 che all'interno dell'art. 93.*

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola all'architetto Benedetti.

**ARCHITETTO BENEDETTI**

Sono d'accordo.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Poniamo in votazione l'osservazione J e la relativa controdeduzione, ovvero il non recepimento della osservazione. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli) il non recepimento della osservazione J). Siamo alla lettera K. Prego, architetto!

**ARCHITETTO TONNI**

Anche questa osservazione è riferita sempre all'art. 34: "Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e interrati".

**Osservazione**

*Andrebbe specificato che per uso a scopo lavorativo dei locali seminterrati e sotterranei deve essere rilasciata, ai sensi dell'art. 65 del Decreto Legislativo 81/2008, autorizzazione in deroga da parte dell'ATS di Brescia – "Servizio prevenzione e sicurezza negli ambienti di lavoro".*

**Controdeduzione**

*Si propone l'accoglimento dell'osservazione K. Si inserisce la specifica indicata.*

Come detto prima dal Sindaco. Effettivamente ci è capitato il caso della Casa di Riposo, in cui è stata rilasciata la deroga di ATS.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Sono d'accordo.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Pongo in votazione l'osservazione K e la relativa controdeduzione, ovvero il recepimento dell'osservazione. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli) il recepimento della osservazione K. La parola all'architetto Tonni per la trattazione dell'osservazione L.

**ARCHITETTO TONNI**

Si tratta sempre dell'art.34.

**Osservazione**

*Inoltre mancano le seguenti definizioni: caratteristiche dei comignoli".*

**Controdeduzione**

*Si propone il non accoglimento in quanto l'argomento, come detto prima, risulta già presente sia all'art. 34 che l'art. 93.*

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Condivido.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Poniamo in votazione l'osservazione L) e la relativa controdeduzione, ovvero il non recepimento. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli) il non recepimento dell'osservazione L). La parola all'architetto Tonni per la trattazione della osservazione M).

**ARCHITETTO TONNI**

Si tratta sempre dell'art. 34.

**Osservazione**

*"Inoltre mancano le seguenti definizioni: caratteristiche degli impianti di produzione del calore".*

**Controdeduzione**

*Si propone il non recepimento, in quanto non si ritiene di modificare l'articolo, visto che per le caratteristiche tecniche si rimanda alla normativa di settore e – come già detto prima – anche in sede di agibilità dovranno essere rilasciati appositi certificati di conformità.*

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Sono d'accordo su questa osservazione e anche sulla successiva.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Pongo ai voti l'osservazione e relativa controdeduzione della osservazione M), ovvero il non recepimento della osservazione. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli), il non recepimento della osservazione M). Ce l'abbiamo quasi fatta, architetto! Siamo alla osservazione N).

**ARCHITETTO TONNI**

Osservazione N), art. 68: "Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi".

**Osservazione**

*"Il Comune può fare eseguire ispezioni dal personale tecnico-sanitario del Comune o dall'ATS. Si specifica che ATS non ha più competenze in materia edilizia, ai sensi del DPR 380/2001, se non per casi particolari, come previsto dall'art. 26, comma 1, del DPR 380/2021 "Dichiarazione di inagibilità".*

**Controdeduzione**

*"Si propone di recepimento della osservazione. Si elimina la parte riguardante le ispezioni ATS", e anche personale tecnico-sanitario del Comune, in quanto sanitario non c'è.*

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Vista la dichiarazione di voto fatta dal consigliere Benedetti relativamente alla osservazione N), procediamo alla votazione della relativa controdeduzione, ovvero il recepimento della osservazione. Il Consiglio approva all'unanimità (11 voti favorevoli) il recepimento della osservazione N). Pongo ai voti l'immediata eseguibilità dell'intero pacchetto relativo all'esame delle osservazioni, ossia "Adozione, controdeduzione ed approvazione definitiva nuovo Regolamento Edilizio, come modificato". Andiamo quindi ad approvare il Regolamento Edilizio con la somma totale delle osservazioni accolte parzialmente, totalmente o respinte, così come abbiamo appena votato.

La parola al consigliere Benedetti.

**CONSIGLIERE BENEDETTI**

Ringrazio anche l'Ufficio per il lavoro svolto al fine dell'adozione di questo Regolamento, in quanto era stato iniziato parecchio tempo fa. So che è molto complesso e realizzarlo senza la possibilità di usufruire di tecnici di settore, visto che spesso si tratta di normative specifiche, a volte non è una cosa facile. Il lavoro è sicuramente stato notevole, per cui ringrazio l'Ufficio per il lavoro svolto. Sulla formulazione fatta in sede di adozione, come Gruppo avevamo espresso una posizione di astensione. Per le modifiche intervenute con le osservazioni, di cui abbiamo già discusso e al cui riguardo non voglio andare a ripetere e a reintrodurre discussioni, ritengo che purtroppo la versione del Regolamento esca peggiorata e non migliorata rispetto a prima. Per questo motivo, io esprimo un voto negativo.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

La parola al capogruppo Basile.

**CONSIGLIERE BASILE**

Intervengo semplicemente per portare, anche da parte mia, un ringraziamento agli Uffici e ai tecnici che hanno lavorato alle modifiche che siamo andati a votare in questo momento. Un ringraziamento anche alla maggioranza, che ci ha portato in tempi brevi – siamo infatti ad un anno dal loro insediamento – all’attuazione delle modifiche di questo Regolamento. Stiamo quindi parlando del segnale di una volontà di poter andare incontro alle esigenze del cittadino, che non può che vedermi soddisfatto da questo punto di vista.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Lascio la parola al Sindaco.

**SINDACO**

Riguardo al fatto che il Regolamento sia peggiorato, ovviamente si tratta di una sua opinione personale, che ovviamente non è condivisa dalla maggioranza, come abbiamo dimostrato in queste due ore di incontro. Io vorrei ringraziare l’architetto Laura Tonni per la sua presenza qui oggi e anche per tutto il lavoro fatto insieme all’Ufficio, anche perché bisogna ricordare che stanno lavorando senza responsabile, quindi una persona in meno e hanno fatto assolutamente un ottimo lavoro. Allo stesso modo voglio ribadire il ringraziamento per l’ingegnere, i due architetti e i dieci geometri che hanno partecipato alla stesura di questo nuovo progetto. Grazie quindi a tutti per l’ottimo lavoro.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Se le dichiarazioni di voto sono terminate, procediamo alla votazione del Regolamento Edilizio, con le modifiche introdotte grazie alle osservazioni approvate o non approvate oggi in questa sede. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un voto contrario (Benedetti). Pongo ai voti l’immediata eseguibilità della delibera. Il Consiglio approva a maggioranza, con 10 voti favorevoli e un voto contrario. Rubo una parola al capogruppo Basile. Consegniamo quindi un nuovo Regolamento alla cittadinanza con la parola fiducia, usata prima dal capogruppo Basile nei confronti sia i tecnici del territorio, ma anche dei tecnici comunali. Non mi dilungo oltre nei ringraziamenti, in quanto sapete che sono condivisi. L’architetto Tonni è libera. Mille grazie per il suo intervento!

**ARCHITETTO TONNI**

Grazie a tutti e buonasera!

**IL CONSIGLIO COMUNALE****PREMESSO CHE**

- con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 30 aprile 2024 ad oggetto “adozione nuovo regolamento edilizio ai sensi dell’art. 29 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e smi”, è stato deliberato di adottare il nuovo Regolamento Edilizio Comunale in conformità della Deliberazione Giunta Regionale del 24.10.2018 n. XI/695 pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 44 del 31.10.2018 ad oggetto: “Recepimento dell’intesa tra governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all’articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”;
- che la deliberazione soprarichiamata con i relativi allegati è stata pubblicata all’Albo on line del comune di Toscolano Maderno per quindici giorni consecutivi dal giorno 15.05.2024 al giorno 29.05.2024 e depositata in libera visione, sul sito istituzionale del Comune e presso l’ufficio Edilizia Privata e Urbanistica dal giorno 16.05.2024 al giorno 31.05.2024;
- gli atti del nuovo Regolamento sono tutt’ora pubblicati sul sito istituzionale del Comune;
- che entro il giorno 17.06.2024 è stato possibile presentare osservazioni ed opposizioni;
- gli atti del nuovo Regolamento Edilizio sono stati trasmessi, per la formulazione del previsto parere di cui all’art. 29 della Legge Regionale n. 12 del 2005 all’ATS Brescia con nota recante il prot. n. 13616 del 16 maggio 2024;

**RILEVATO**

- che nei termini stabiliti sono pervenute n. 7 osservazioni

N.	Protocollo	Richiedente
1	16867 del 14.06.2024	Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura
2	16868 del 14/06/2024	Geom. Gaioni Marco
3	16869 del 14/06/2024	Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura
4	16871 del 14/06/2024	Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura
5	16872 del 14/06/2024	Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura
6	16873 del 14/06/2024	Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura
7	16874 del 14/06/2024	Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura

- Che in data 18 luglio 2024 con prot. n. 20257 è pervenuto il parere sanitario obbligatorio espresso dalla DIREZIONE SANITARIA DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA SC IGIENE, SANITA' PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE;

#### **DATO ATTO**

- Che il Consiglio Comunale è chiamato ad esaminare le singole osservazioni con votazione specifica, accogliendo, accogliendo parzialmente o rigettando gli stessi;

- Che per ogni osservazione e parere è stata predisposta una scheda compresa nell'allegato 1 denominato – "Osservazioni e relative controdeduzioni presentate a seguito della pubblicazione dell'adozione del nuovo Regolamento Edilizio", che contiene oltre al testo originale dell'osservazione o parere la proposta di controdeduzione, il testo originale dell'articolo del Regolamento edilizio e l'eventuale testo dell'articolo modificato in caso di accoglimento o accoglimento parziale dell'osservazione e/o parere.

**VISTO** che le osservazioni presentate ed il parere pervenuto, sono state numerate dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, come da elenco allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

**VISTO** l'art. 29 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.;

**ACQUISITI** il parere di rito del Responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e il parere di regolarità contabile, emesso dal Responsabile del servizio finanziario, ai sensi degli articoli 49 e 147-bis (articolo inserito dall'art. 3, comma 1, lett. d), D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 dicembre 2012, n. 213) del Tuel D.Lgs. n. 267/2000.

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

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione **all'osservazione n. 1** presentata all'adozione del Regolamento Edilizio relativamente **alla definizione "superfici accessorie (def. N. 15)** – proponenti: Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

#### **DELIBERA**

- 1) di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione relativa all'**osservazione n. 1**

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione **all'osservazione n. 2** presentata all'adozione del Regolamento Edilizio relativamente **all'art. 46 - recinzioni** – proponenti: Geom. Marco Gaioni;

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

#### **DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa **all'osservazione n. 2** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione **all'osservazione n. 3** presentata all'adozione del Regolamento Edilizio relativamente **alla definizione "superfici accessorie (def. N. 15)** – proponenti: Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani,

Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura;

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

#### **DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa **all'osservazione n. 3** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione **all'osservazione n. 4** presentata all'adozione del Regolamento Edilizio relativamente **alla modifica del punto 27 pagina 8 del nuovo regolamento in merito all'altezza del fronte** – proponenti: Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura;

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

#### **DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa **all'osservazione n. 4** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione **all'osservazione n. 5** presentata all'adozione del Regolamento Edilizio relativamente **all'art. 85 – serre bioclimatiche** – proponenti: Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura;

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

#### **DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa **all'osservazione n. 5** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione **all'osservazione n. 6** presentata all'adozione del Regolamento Edilizio relativamente **all'art. 89 – Cavedi, pozzi di luce e chiostrine** – proponenti: Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo

Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura;

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

### **DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa **all'osservazione n. 6** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione **all'osservazione n. 7A** presentata all'adozione del Regolamento Edilizio relativamente **all'art. 95 rivedere la definizione di "pergola a tenda"** – proponenti: Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura;

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

### **DELIBERA**

- 1) di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione relativa **all'osservazione n. 7A**

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione **all'osservazione n. 7B** presentata all'adozione del Regolamento Edilizio relativamente **all'art. 95 eliminare il divieto di chiusura perimetrale con "teli di plastica"** – proponenti: Geom. Marco Gaioni, Geom. Rudi Mario Amati, Geom. Silvia Boschi, Geom. Fabio Bertasio, Geom. Sergio Mario Bazzani, Ing. Marco Cristofani, Geom. Filippo Erculiani, Geom. Luca Marchetti, Geom. Roberto Bertasio, Arch. ju Alberto Saramondi, Geom. Gian Paolo Righettini, Arch. ju Nicola Bonaspetti, Geom. Roberto Bottura;

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

### **DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa **all'osservazione n. 7B** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) per **l'art. 10 (sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità) – punto A**

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente.

**DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa al **punto A** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 30 (caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici) - punto B*

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente.

**DELIBERA**

- 1) di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione relativa al **punto B**

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) – Superfici minime – punto C*

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente.

**DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa al **punto C** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) – Altezze minime – punto D*

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), astenuti n° 1 (uno: Benedetti) e nessun contrario, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali presenti di cui 10 (dieci) votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

**DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa al **punto D** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni*

***igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) – Illuminazione – punto E***

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

**DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa al **punto E** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) **per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) – considerare nel caso di serramenti con apertura diversa dal tipo battente (es. vasistas) e/o che non consentono l'apertura dell'intero vano finestra, la valutazione caratteristiche tecniche e della superficie effettivamente utile all'aerazione – punto F.**

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

**DELIBERA**

- 1) di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione relativa al **punto F**

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) **per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale - non è stato descritto per gli alloggi il requisito minimo di soleggiamento – punto G**

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

**DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa al **punto G** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) **per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) - ventilazione e aerazione – specificare nella destinazione d'uso non residenziale come garantire i ricambi d'aria minimi richiesti – punto H**

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

**DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa al **punto H** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) - non si menzionano le caratteristiche degli impianti di condizionamento dell'aria, di riscaldamento, così come le prese d'aria esterne – punto I*

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

#### **DELIBERA**

- 1) di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione relativa al **punto I**

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) – Definire per le canne fumarie altezze e ubicazioni sia per gli alloggi sia per le strutture commerciali – punto J*

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

#### **DELIBERA**

- 1) di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione relativa al **punto J**

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) – Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e interrati – punto K*

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

#### **DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa al **punto K** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) – Mancano le seguenti definizioni: caratteristiche dei comignoli – punto L*

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

### **DELIBERA**

- 1) di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione relativa al **punto L**

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 34 (specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale) – Mancano le seguenti definizioni: caratteristiche degli impianti di produzione del calore – punto M*

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

### **DELIBERA**

- 1) di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione relativa al **punto M**

Il Presidente, Tallon Cinzia pone a votazione la controdeduzione al parere presentato all'adozione del Regolamento Edilizio (proponente ATS Brescia) *per l'art. 68 (Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi – punto N*

CON VOTI favorevoli n° 11 (undici), resi all'unanimità da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

### **DELIBERA**

- 1) di **ACCOGLIERE INTEGRALMENTE** l'osservazione come da controdeduzione relativa al **punto N** e per l'effetto modifica il Regolamento Edilizio

SUCCESSIVAMENTE il Consiglio Comunale procede alla votazione generale del nuovo Regolamento Edilizio e con voti favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

### **DELIBERA**

- 1) di **APPROVARE** il Regolamento Edilizio nel testo risultante dall'accoglimento totale o parziale delle osservazioni e/o dei pareri, dando atto che sarà cura del Responsabile del Servizio procedere con apposita determinazione, in attuazione del presente dispositivo, a definire il testo definitivo dello stesso Regolamento;
- 2) di **DARE** mandato al Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica per gli adempimenti successivi, derivanti dall'assunzione della presente deliberazione;
- 3) 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, con voti favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 1 (uno: Benedetti) e nessun astenuto, resi da n° 11 (undici) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”.

Il Segretario Generale  
(Dott. SERAFINI LUCA)

Il Presidente  
(TALLON CINZIA)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)



**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**  
Provincia di Brescia

**PARERE IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 145/2024**

**OGGETTO:** ESAME OSSERVAZIONI, ADOZIONE CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

---

**IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA**

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione, esprime il seguente parere, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267:

FAVOREVOLE

PER IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA  
(SERAFINI LUCA)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)



**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**  
Provincia di Brescia

**PARERE IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 145/2024**

**OGGETTO:** ESAME OSSERVAZIONI, ADOZIONE CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

---

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Esprime parere **FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica e la correttezza amministrativa, sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49, comma 1 e 147-bis comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dichiara che la presente proposta di deliberazione:

necessita di parere di regolarità contabile in quanto la stessa comporta oneri a carico dell'ente;

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
(Dott. Serafini Luca)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)



**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**

Provincia di Brescia

**N. 24 DI Consiglio Comunale DEL 13/08/2024**

**OGGETTO:** ESAME OSSERVAZIONI, ADOZIONE CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio, dove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Toscolano Maderno, 30 agosto 2024

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Luca Serafini

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Si certifica che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto ai sensi dell'art. 134, 3° comma del D. Lgs. n. 267/2000, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione della stessa all'albo pretorio del Comune.

Si certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Luca Serafini

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)