



COMUNE DI LUMEZZANE  
Provincia di Brescia

## Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

**OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA ALLEGATA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO AD UN FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SITO IN VIA ANTEGNATI RICADENTE IN ZONA R1) DEL PGT - ART. 46 NTA DEL PGT. (PE/2025/05266/PDC-PCC). DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**

L'anno **duemilaventisei** addì **sette**  
del mese di **luglio** alle ore **19:00**

nella sala comunale delle adunanze della Giunta, previo invito di rito sono stati convocati i componenti della Giunta Comunale. Al momento della trattazione del presente punto all'OdG risultano:

|               |                          |                          | <i>Presente</i> | <i>Assente</i> |
|---------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|
| 1.            | <b>Facchini Josehf</b>   | <b>Sindaco</b>           | <b>X</b>        |                |
| 2.            | <b>Gnutti Claudio</b>    | <b>ViceSindaco</b>       | <b>X</b>        |                |
| 3.            | <b>Facchinetti Lucio</b> | <b>Assessore Anziano</b> | <b>X</b>        |                |
| 4.            | <b>Ferraro Rocco</b>     | <b>Assessore</b>         | <b>X</b>        |                |
| 5.            | <b>Bugatti Anna</b>      | <b>Assessore</b>         | <b>X</b>        |                |
| 6.            | <b>Ronchi Giulia</b>     | <b>Assessore</b>         | <b>X</b>        |                |
| <b>Totale</b> |                          |                          | <b>6</b>        | <b>0</b>       |

Con l'intervento e l'opera del Segretario Generale **Di Nardo Francesca**.

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

**COMUNE DI LUMEZZANE**  
**Provincia di BRESCIA**

**OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
ALLEGATA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
RELATIVO AD UN FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA  
SITO IN VIA ANTEGNATI RICADENTE IN ZONA R1) DEL PGT -  
ART. 46 NTA DEL PGT. (PE/2025/05266/PDC-PCC).  
DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Udita la relazione illustrativa del proponente;

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

Visti gli allegati pareri resi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile del provvedimento in adozione;

Richiamato l'art. 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Richiamato altresì l'art. 107, commi 1 e 2 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con votazione favorevole unanime palese,

**d e l i b e r a**

di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

di dare atto che costituiscono allegati della proposta di deliberazione:

- parere tecnico;
- parere contabile;
- Bozza di Convenzione Urbanistica;
- Relazione tecnica;
- tav. 1 – Esistente
- tav 2 - Comparazione
- tav 3 – Progetto
- tav 4 - documentazione fotografica;
- tav 5 – Calcoli;
- Computo metrico estimativo.

Successivamente la Giunta Comunale, con separata e favorevole votazione unanime

**d e l i b e r a**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Settore: Pianificazione e Gestione del Territorio  
Servizio: Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sued e SUAP Edilizia  
Assessore proponente: Lucio Facchinetti  
Dirigente: Donato Fontana  
Responsabile del procedimento di stesura atto: Monia Cò

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ALLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA ALLEGATA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO AD UN FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SITO IN VIA ANTEGNATI RICADENTE IN ZONA R1) DEL PGT - ART. 46 NTA DEL PGT. (PE/2025/05266/PDC-PCC). DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- ✓ all'interno del Comune di Lumezzane la soc. FMB Stampi srl è proprietaria dell'edificio produttivo individuato catastalmente al N.C.T. Foglio 15 particella 210 sub 18 sito in Via Antegnati, 11, classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in zona R1) – Aree urbane consolidate, caratterizzate da edificazione intensiva, prevalentemente a destinazione residenziale – normata dall'art. 46 delle N.T.A. del PGT vigente;
- ✓ il laboratorio è sempre stato sede di una attività di costruzione, lavorazione stampi e di attrezzature meccaniche in genere;
- ✓ l'immobile in oggetto è composto da un unico locale di lavorazione posto al piano terra di un edificio che accede direttamente dalla via Antegnati attraverso un'area di proprietà privata della società medesima;
- ✓ il piano superiore dell'edificio è un locale commerciale sfitto mentre sul lato sud confina con un immobile a destinazione magazzino anch'esso sfitto da anni;
- ✓ attualmente il laboratorio è attivo e la richiesta di permesso di costruire convenzionato nasce dalla necessità di cambio di ragione sociale per subentro;
- ✓ in tale zona l'art. 46 delle N.T.A. del P.G.T. cita: *“Le attività produttive esistenti alla data di adozione delle presenti norme, legittimamente autorizzate e insediate in immobili a destinazione diversa dalla residenziale, possono permanere fino alla loro cessazione. In caso di interventi edilizi o di subentro/sostituzione dell'attività esistente, con un'altra attività analoga alla preesistente o comunque compatibile con il contesto e le funzioni insediate al contorno, sarà necessario eseguire, attraverso la presentazione di un PdCc, opere di mitigazione e adeguamento degli impianti, degli edifici e degli spazi esterni, in grado di garantire adeguati livelli di compatibilità ambientale e igienico-sanitaria, in riferimento alle possibili interferenze con le funzioni residenziali già insediate. A seguito della cessazione dell'attività preesistente, trovano applicazione le presenti norme e quindi saranno consentite solo le destinazioni e le attività ammesse nella zona R1. Le prescrizioni di cui al presente comma devono essere rispettate anche nel caso di subentro/sostituzione dell'attività esistente, pur se senza opere e indipendentemente dalla tipologia di intervento edilizio”*;
- ✓ la nuova attività non è a rischio di incidente rilevante;

- ✓ in data 19.11.2025, con prot. n. 50159, è stata presentata istanza di Permesso di Costruire Convenzionato da parte delle ditte C.N. STAMPI SRL e FMB STAMPI SRL per il subentro di attività produttiva nell'immobile sito in via Antegnati, 11 sull'area catastalmente individuata all'NCT al fg. 15 particella 210 sub 18 (PE/2025/05266/PDC-PCC);
- ✓ in data 10.12.2025 con prot n. 52700 sono state richieste integrazioni documentali fornite in data 11.05.2026 con protocollo n. 20214 e in data 10.06.2026 con protocollo n. 24708;
- ✓ in data 06/07/2026 è stata depositata convenzione urbanistica relativa al permesso a costruire convenzionato per subentro di attività produttiva con superficie superiore a mq. 500, come previsto dall'art. 46 delle NTA del PGT;

Udita la relazione illustrativa del proponente;

Richiamati:

- ✓ lo Statuto Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 10/10/1991 e modificato, da ultimo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 29/09/2022;
- ✓ la Deliberazione Consiliare n. 72 del 29/12/2025, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028;
- ✓ la Deliberazione Consiliare n. 73 del 29/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2026-2028;
- ✓ la Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 13/01/2026 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;
- ✓ il Regolamento di contabilità in vigore, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 31/05/2021;

Richiamati:

- ✓ il P.G.T. originario adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 27.03.2007 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 27.09.2007;
- ✓ la Variante Generale al P.G.T., adottata con delibera di C.C. n. 46 del 23/11/2023, approvata con delibera di C.C. n. 14 del 19/04/2024 e divenuta vigente con la pubblicazione sul BURL n. 10 del 05/03/2025;

Viste le seguenti disposizioni:

- ✓ l'art. 28 - comma 5 della legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, il quale dispone che l'attuazione del piano attuativo è subordinata alla stipula di una convenzione;
- ✓ l'art. 46 comma 1 lett a) della legge regionale n. 12/2005;
- ✓ l'art. 28 bis "Permesso di costruire convenzionato" del DPR 380/2001 e smi;
- ✓ l'art. 46 delle N.T.A. del vigente P.G.T.;
- ✓ l'art. 38 delle N.T.A. del vigente P.G.T.;
- ✓ il T.U.O.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e s.m.i.;
- ✓ l'art. 3 della Legge 241/1990 e s.m.i. "Motivazione del provvedimento";
- ✓ l'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie di cui al regio decreto 24/07/1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto che:

- ✓ alla luce di quanto sopra esposto la ditta C.N. STAMPI SRL in qualità di proprietaria dell'immobile in oggetto e la ditta FMB STAMPI SRL in qualità di Usufruttuaria, per il subentro di attività produttiva nell'immobile sito in via

Antegnati, 11, hanno presentato un'istanza di Permesso di costruire convenzionato funzionale al subentro di attività per l'edificio industriale sito in via Antegnati, 11, catastalmente identificato all'NCT fg. 15 mappale 210 sub. 18, a firma del geom. Mauro Sigurtà, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n. 4551, composta dalla seguente documentazione:

1. Bozza di Convenzione Urbanistica;
2. Relazione tecnica;
3. tav. 1 – Esistente
4. tav 2 - Comparazione
5. tav 3 – Progetto
6. tav 4 - documentazione fotografica;
7. tav 5 – Calcoli;
8. Computo metrico estimativo;

Dato atto che:

- ✓ la proposta di permesso di costruire convenzionato in oggetto risulta rispettosa di quanto previsto dall'art. 46 delle N.T.A. del P.G.T.;
- ✓ per quanto riguarda il rispetto degli obblighi di cui all'art. 38 delle N.T.A. del vigente P.G.T. in tema di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale una superficie pari al 15% della SIp oggetto di permesso di costruire convenzionato, corrispondente a mq 33,96 di cui 16,98 mq per parcheggio pubblico e 16,98 mq per verde;
- ✓ che la porzione di ambito in oggetto, classificato in zona R1, ha una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a mq 226,41;

Considerato che:

- ✓ ai sensi dell'art. 46, comma 1 lettera a) della L.R. 12/2015, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire, prevede la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
- ✓ i proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- ✓ risulta difficoltoso il reperimento delle aree di cui all'art. 38 delle N.T.A. del vigente P.G.T. relative alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (15% della SIp in oggetto di cui il 50% destinata a parcheggi pubblici ed il restante 50% a verde);
- ✓ con riferimento all'art. 40 delle NTA del PGT, è concessa la monetizzazione delle stesse per un valore pari a 159,30 €/mq per le aree a parcheggio e 51,30 €/mq per le aree a verde come da perizia di stima allegata alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

Preso atto che, come meglio specificato nello schema di convenzione urbanistica allegato all'istanza di approvazione del permesso di costruire convenzionato:

- ✓ per le cessioni a standard pari a complessivi mq. 33,96 mq., il proponente ha richiesto all'Amministrazione Comunale la monetizzazione;
- ✓ come indicato nello schema di Convenzione viene definito l'importo di monetizzazione, pari a:
  - parcheggi: €. 159,30 al mq, per un importo complessivo della monetizzazione, calcolato su 16,98 mq. corrispondente a €. 2.074,91 (euro duemilasettantaquattro,91);
  - verde: €. 51,30 al mq, per un importo complessivo della monetizzazione, calcolato su 16,98 mq. corrispondente a €. 871,07 (euro ottocotasettantuno,07);
 per un importo complessivo di € 3.575,99 (tremilacinquecentosettantacinque,99);
- ✓ il suddetto importo è stato calcolato ai sensi dell'art. 46, comma 1 lettera a) della L.R. 12/2015 con apposita perizia di stima redatta dall'ufficio tecnico comunale;
- ✓ Il richiedente prevede la realizzazione di opere di miglioramento consistenti nella verniciatura di portoni ed inferriate, la realizzazione di una nuova aiuola verde e la rimodulazione di parcheggi privati antistanti l'azienda per un importo preventivato pari ad €. 3.300,90;
- ✓ tali opere possono essere computate al fine del raggiungimento della dotazione di servizi pubblici come stabilito dall'art. 46 comma 9 delle N.T.A. del P.G.T., che cita *"I costi documentati per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale di cui al precedente comma 8, potranno essere computati al fine del raggiungimento della dotazione di servizi pubblici di interesse pubblico e generale prevista dal piano dei servizi"*.
- ✓ il presente provvedimento, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49-147bis.1-153.5 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente poiché contestualmente alla stipula della convenzione verrà versata la quota di monetizzazione;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.L.gs. n. 267/2000 e s.m.i., come riportati in allegato, considerando che dal presente atto non derivano oneri a carico del Comune;

Dato atto che nella dichiarazione di regolarità tecnica del presente provvedimento è stata considerata la competenza dell'organo alla cui approvazione la proposta è sottoposta;

Richiamato il combinato-disposto degli artt. 42 e 48 del T.U.E.L. in merito alla competenza dell'organo deliberante;

### **d e l i b e r a**

1. di richiamare le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del provvedimento;
2. di approvare la bozza di convenzione urbanistica tra il Comune di Lumezzane e la ditta C.N. STAMPI SRL in qualità di proprietaria dell'immobile in oggetto e la ditta FMB STAMPI SRL in qualità di Usufruttuaria, per il subentro di attività produttiva nell'immobile sito in via Antegnati, 11., allegata all'istanza di Permesso di costruire convenzionato presentato in data 19/08/2025, prot. n. 36570, ed integrato in data 19/11/2025 prot n. 50159, funzionale al subentro di attività per l'edificio industriale sito in via Artigiani, 11, catastalmente identificato all'NCT fg.

15 mappale 210 sub. 18, a firma del geom. Mauro Sigurtà, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n. 4551, composta dalla seguente documentazione:

1. Bozza di Convenzione Urbanistica;
  2. Relazione tecnica;
  3. tav. 1 – Esistente
  4. tav 2 - Comparazione
  5. tav 3 – Progetto
  6. tav 4 - documentazione fotografica;
  7. tav 5 – Calcoli;
  8. Computo metrico estimativo;
3. di approvare la monetizzazione delle aree a parcheggio e verde pubblico non cedute per un importo complessivo pari a € 275,09 contestualmente alla stipula della convenzione con imputazione per €. 275,09 al capitolo 610 "Proventi rilascio Permessi a costruire" del PEG 2026-2028 come valutata dal tecnico comunale con apposita perizia di stima;
  4. di autorizzare ed incaricare il Dirigente del settore Pianificazione e Gestione del Territorio a firmare la convenzione urbanistica con facoltà di precisazione dei dati formali, anche a rettifica e variazione di quanto sopra esposto;
  5. di dare atto che, una volta firmata la convenzione urbanistica, potrà essere rilasciato il Permesso di costruire convenzionato (PE/2025/05266/PDC-PCC), presentato in data 19/11/2025, con prot. n. 50159 e successive modifiche e integrazioni;
  6. di dare atto infine che, ai sensi dell'art. 39 comma 3, del D.lgs. 33/2013, come modificato dal D.lgs. 97/2016 recante "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" la pubblicazione del presente atto e relativi elaborati tecnici sul sito web del Comune alla Sezione "Amministrazione Trasparente" sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio" è condizione per l'acquisizione di efficacia dell'atto stesso e pertanto dovrà essere effettuata celermente;
  7. di comunicare la presente deliberazione in elenco ai CapiGruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 T.U.E.L. 267/2000;
  8. di proporre l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134– 4° comma T.U.O.E.L. 267/2000, per poter procedere alla firma della convenzione e al successivo rilascio del Permesso di costruire convenzionato.

Allegati:

1. Bozza di Convenzione Urbanistica;
2. Relazione tecnica;
3. tav. 1 – Esistente
4. tav 2 - Comparazione
5. tav 3 – Progetto
6. tav 4 - documentazione fotografica;
7. tav 5 – Calcoli;
8. Computo metrico estimativo.

Letto il presente verbale, viene confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
*F.to Facchini Josehf*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to Di Nardo Francesca*

---

**Copia conforme all'originale in carta semplice per uso amministrativo**

Reg. Pubbl.ni n. **741**

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che il presente Verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire **da oggi**.

**Contemporaneamente viene:**

- trasmessa in copia ai Capigruppo consiliari con prot. n. **30237**

Lumezzane, **09 luglio 2026**

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to Di Nardo Francesca*

---

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio informatico del Comune e la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Lumezzane, **03 agosto 2026**

IL SEGRETARIO GENERALE

---