



COMUNE di EDOLO
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 7 DEL 12/02/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/05 SMI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PR n. 2 DI VIA GELPI"- PE n. 8327/25

L'anno **duemilaventisei** addì **12** nel mese di **Febbraio** alle **ore 20.30** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

MASNERI Luca

BONINCHI Roberto

ALBERTELLI Ivan Ferdinando

FIOLETTI Carla

COATTI Gloria

Totali

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	
5	

Partecipa all'adunanza il vicesegretario comunale, **Dott. Renato Armanaschi** il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Dott. Luca Masneri, Sindaco**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato posto al n. 3 dell'ordine del giorno.

DELIBERAZIONE N. 7 DEL 12/02/2026

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/05 SMI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PR N. 2 DI VIA GELPI" – PE n. 8327/25

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- il Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 04.10.2012, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 14 del 03.04.2013;
- la 1^ Variante al Piano di Governo del Territorio, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 16.06.2017, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 1 del 03.01.2018;
- Vista la 2^ Variante al Piano di Governo del Territorio, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 04.08.2023, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 11 del 13.03.2024;
- l'art. 14 della L.R. n. 12/2005 smi, modificato dalla L.R. n. 14/2016, che stabilisce che i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni di PGT, sono adottati ed approvati dalla Giunta Comunale nel rispetto della procedura in tale articolo indicata;

Vista

- la richiesta presentata in data 07.08.2025 prot. n. 7679 dai Sigg. Patti Giuseppe Alessandro e Patti Maria Cristina Martina in qualità di proprietari, tesa ad ottenere l'approvazione di un Piano di Recupero convenzionato di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/05 e s.m.i. relativo agli immobili siti in via Antonio Gelpi n. 21, individuati coi mappali n. 38-39-64 del foglio n. 58 NCTR Censuario di Edolo;

Dato atto che

- i mappali in questione sono classificati in zona urbanistica "A-Nucleo Antico" e disciplinati dagli articoli 35 e 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente, l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 63.4 delle NTA di PGT, può individuare i mappali n. 38-39-64 del foglio n. 58 NCTR Censuario di Edolo quale ambito da sottoporre a Piano di Recupero che tuteli la ristrutturazione integrale dei fabbricati;

Esaminato il progetto a firma del dott. arch. Riccardo Faustinelli, costituito dai seguenti elaborati e documentazione:

- Relazione illustrativa e tecnica
- Schema di convenzione urbanistica
- Documentazione fotografica
- Simulazione fotografica
- T01 Inquadramento territoriale ed urbanistico
- T02 Planimetria esistente
- T03 Piante esistenti
- T04 Sezioni e prospetti esistenti
- T05 Planimetria in progetto
- T06 Piante in progetto
- T07 Sezioni e prospetti in progetto
- T08 Planimetria raffronto
- T09 Piante raffronto
- T10 Sezioni e prospetti raffronto
- T11 Tridimensionale
- T12 Dimostrazioni plano-volumetriche

Valutato che:

- i piani di recupero permettono di tutelare le caratteristiche del patrimonio edilizio e di recuperare gli edifici esistenti, sono finalizzati alla tutela e alla valorizzazione di detti ambiti attraverso un quadro organico e sistematico di interventi;
- con il piano di recupero di cui alla domanda citata in premessa, la proprietà intende recuperare gli edifici, attualmente in disuso, demolendo e ricostruendo con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;
- tutto ciò è possibile traslando la costruzione verso la via Gelpi e per questo è stata chiesta la deroga dalla distanza di m. 5 dalla strada. La nuova costruzione sarà a distanza di un minimo di m. 0,36 ad un massimo di m. 2 e la recinzione sarà in linea con quella del mappale n. 310, verso sud;
- richiamati l'art. 5.14.1 e l'art. 64.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT che definiscono che è ammessa l'edificazione sul confine e/o a distanza inferiore a quella prescritta dalla norma di zona, e verificato che la tavola del Documento di Piano - DPA15 sistema infrastrutturale - del PGT vigente, non prevede futuri allargamenti della Via Gelpi;
- lo schema di convenzione urbanistica proposto, disciplina i rapporti tra i richiedenti e l'Ente, sia pubblicistici, dal punto di vista urbanistico, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, sia privatistici, dal punto di vista civilistico, a maggior garanzia degli interessi della collettività;
- ai sensi dell'articolo 12, comma 1, lettera a) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, questo Comune non ritiene di acquisire aree a servizi, in quanto non opportuno in relazione alla loro conformazione e localizzazione, ritenendo altresì maggiormente coerente con i programmi comunali di intervento l'acquisizione di risorse, mediante la monetizzazione alternativa alla cessione delle aree, come da proposta della proprietà;
- è possibile lo scomputo degli oneri di urbanizzazione eseguendo delle opere su suolo pubblico limitrofo, identificato con i mappali n. 65-66 del foglio n. 58 NCTR Censuario di Edolo per il quale si concede l'autorizzazione alla sistemazione dell'area;

e valutato che il Progetto:

- è redatto in conformità alle previsioni del vigente Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio;
- è stato esaminato favorevolmente dalla Commissione del Paesaggio così come risulta dal parere n. 5 in seduta del 25.09.2025;
- per le destinazioni residenziali delle unità immobiliari, la quantità minima di parcheggi privati è soddisfatta con la creazione, con lo stesso PR, di un piano interrato destinato ad autorimesse e l'utilizzo dei box adiacenti realizzati con il "PR n. 1 di VIA GELPI" – PE n. 7671/22;

Dato atto che:

- risulta ragionevole procedere alla approvazione di un piano di recupero relativo agli edifici in oggetto, di cui all'articolo 27 della legge n. 457 del 1978;
- le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

VISTA la Delibera di Giunta Comunale di adozione del Piano in oggetto, n. 88 del 02/10/2025 depositata per libera visione per 15 giorni consecutivi e dato atto che non sono pervenute osservazioni nel periodo seguente il deposito, fra il 26/10/25 al 09/11/25;

VISTO il parere favorevole condizionato pervenuto il 06/11/2025 prot. n. 10682 da parte del Ministero della cultura, Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia;

RITENUTO di approvare il PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PR n. 2 DI VIA GELPI", ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05 smi, presentato dai Sigg. Patti Giuseppe Alessandro e Patti Maria Cristina Martina con i relativi elaborati che fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, depositati agli atti dell'ufficio comunale Area Territorio ed Urbanistica;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto, reso dal Responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica, ai sensi degli articoli 49.1 e 147-bis del D.Lgs. 267/00 e s.m.i. e dell'articolo 7 del Regolamento del sistema di controlli interni comunale;

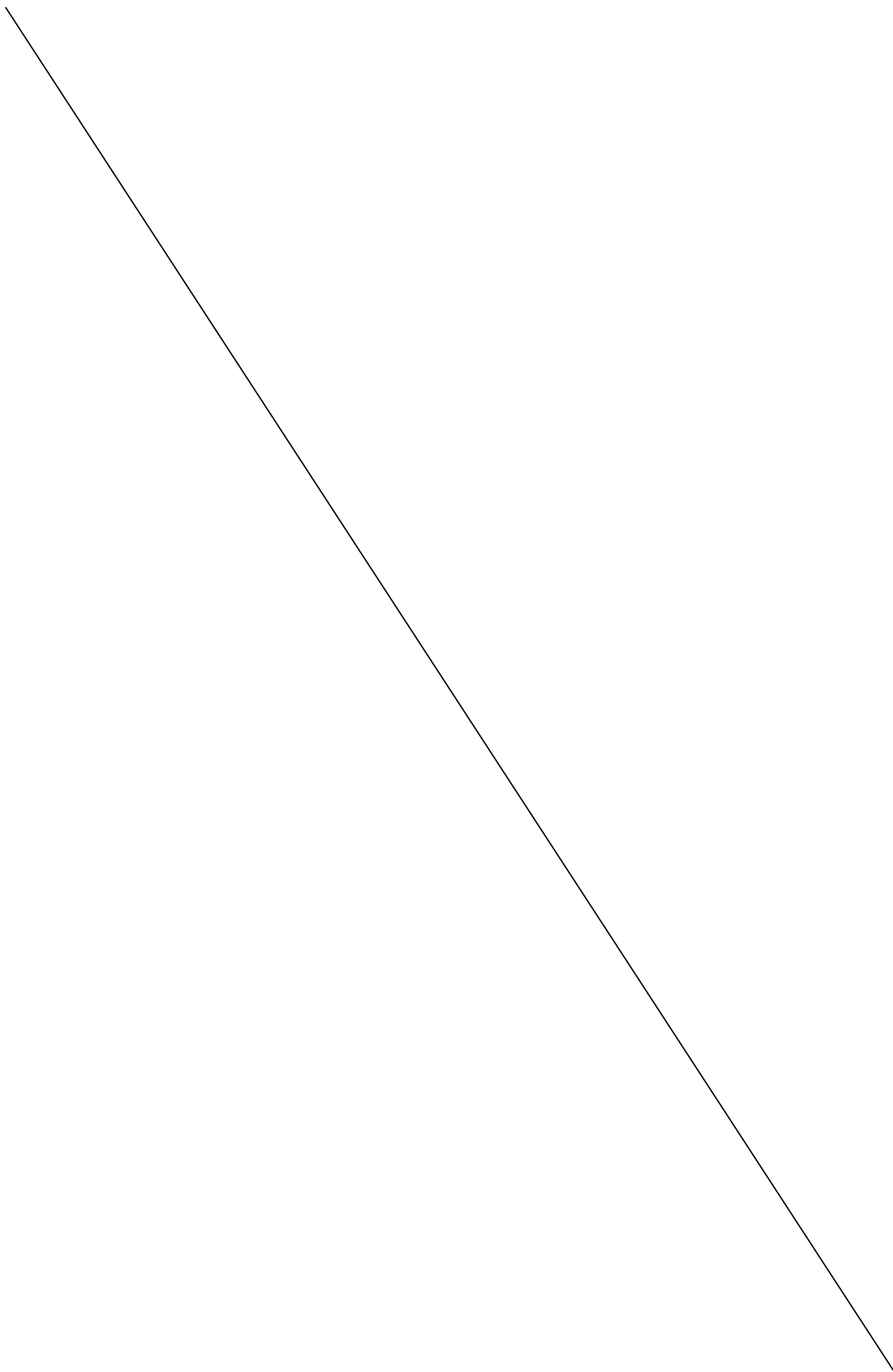
Con votazione favorevole e unanime, espressa nelle forme di Legge, dai 5 presenti e votanti componenti della GC;

D E L I B E R A

1. **di dare atto** che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di **APPROVARE** il Progetto del PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PR n. 2 DI VIA GELPI" individuato con i mappali n. 38-39-64 del foglio n. 58 NCTR a firma dell'arch. Riccardo Faustinelli, costituito dai seguenti elaborati, dati per allegati come parte integrante della presente deliberazione, ma depositati in atti presso l'Area Territorio ed Urbanistica del Comune:

-	Relazione illustrativa e tecnica
-	Schema di convenzione urbanistica
-	Documentazione fotografica
-	Simulazione fotografica
-	T01 Inquadramento territoriale ed urbanistico
-	T02 Planimetria esistente
-	T03 Piante esistenti
-	T04 Sezioni e prospetti esistenti
-	T05 Planimetria in progetto
-	T06 Piante in progetto
-	T07 Sezioni e prospetti in progetto
-	T08 Planimetria raffronto
-	T09 Piante raffronto
-	T10 Sezioni e prospetti raffronto
-	T11 Tridimensionale
-	T12 Dimostrazioni plano-volumetriche

3. **di autorizzare** la riqualificazione urbana sui mappali comunali n. 65 e 66 del foglio n. 58 NCT;
4. di **dare mandato** al Responsabile competente per tutti gli adempimenti gestionali conseguenti previsti dalla normativa vigente in materia, significando che la procedura da seguire è quella prevista dall'art. 14 della L. R. 12/2005 e smi;
5. **di dichiarare**, stante l'urgenza di provvedere, con separata favorevole, unanime votazione, espressa nelle forme di Legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/00.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
F.TO Dott. Luca Masneri

Il ViceSegretario Comunale
F.TO Dott. Renato Armanaschi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

(Artt. 124 e 125 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.)

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi di legge e contestualmente trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Lì, _____

L'Esecutore Amministrativo
Clara Parolari

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Art. 134 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.)

La presente deliberazione:

- ☐ diviene esecutiva, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 267/2000, dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune.
- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134.4 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

Il ViceSegretario Comunale
F.TO Dott. Renato Armanaschi
