



# COMUNE DI ESINE

*Provincia di Brescia*

UFFICIO TECNICO

DETERMINA N° 88/2025

In data 10/09/2025

## **OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 10 – STRALCIO A1 IN VIA FAEDE.**

VISTI gli artt. 107 e 109 del D. Lgs.18 agosto 2000, n. 267 che disciplinano gli adempimenti di competenza dei responsabili d'area e/o settore, nel limite delle attribuzioni delle unità organizzative a cui sono preposti, l'emanazione di tutti gli atti di gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;

VISTO e richiamato il Decreto Sindacale n. 4 del 02/07/2025 con cui è stata attribuita al sottoscritto la responsabilità gestionale del settore Assetto del Territorio;

### **IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

- **VISTE:**
  - la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 31/07/2019 con la quale è stato approvato l'A.T. 10 in variante al P.G.T.;
  - la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 26/06/2024 con la quale è avvenuta l'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) PER INDIVIDUAZIONE PARCHEGGIO E INDIVIDUAZIONE NUOVA VIABILITA' DI ACCESSO AMBITO A.T. 10 (CONTESTUALE RECEPIMENTO D.G.C. n. 112 del 06/12/2022 "PROGETTO ROTATORIA") E STRALCIO PARZIALE DI AREA RESIDENZIALE AMBITO A.T. 9 IN LOCALITÀ SACCA, UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.), pubblicata sul BURL della Regione Lombardia n. 37 del 11/09/2024;
  - la Deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 09/07/2025 di "ADOZIONE VARIANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT10 – STRALCIO A1 (art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.)";
  - la Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 03/09/2025 di "APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT10 – STRALCIO A1 SITO IN VIA FAEDE (art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.)";
- **PRESO ATTO** della nota inoltrata al Comune di Esine dal lottizzante dell'Ambito di Trasformazione n. 10 – Stralcio A1 in via Faede, Sig. Magri Domenico per la ditta La Nuova Ristorazione Collettiva S.r.l. (C.F. e P.IVA 02106580174), pervenuta in data 07/08/2025 al prot. n. 8325, con la quale e si richiede la stima degli importi da versare previsti dallo schema di Convenzione Urbanistica approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 03/09/2025;
- **CONSIDERATO** che nello schema di Convenzione approvato è previsto il pagamento al Comune di Esine da parte del proponente lottizzante di:

1. cessione da parte del Comune di Esine della capacità edificatoria della strada comunale esistente, per mq. 287,65, per una S.l.p. di competenza pari a mq. 86,30 (art. 3 schema di Convenzione);
  2. monetizzazione degli standard non reperiti pari a mq. 523,00, in quota del 10,83% di mq. 4.829,20 mq. previsti nella precedente bozza di Convenzione approvata con la citata D.C.C. n. 34/2019 (art. 3 schema di Convenzione);
  3. standard qualitativo da versare all'Amm.ne Comunale, per un importo stabilito e concordato di € 35.000,00 (art. 22 schema di Convenzione).
- **PREMESSO** che la normativa vigente in materia e le norme del P.G.T. del Comune di Esine prevedono la possibilità di monetizzare aree standard non reperite nell'attuazione del Piano Attuativo;
  - **PROVVEDUTO** alla stima di tali importi con riferimento alle ultime valutazioni similari, per medesime aree site in Esine capoluogo, comparando tali valori all'attuale condizione del mercato immobiliare delle aree edificabili, pertanto stabilendo le seguenti valutazioni:
    1. cessione capacità edificatoria: mq. 86,30 x €/mq. 160,00 = € 13.808,00 (art. 3 schema di Convenzione approvato);
    2. monetizzazione degli standard: mq. 523,00 x €/mq. 55,00 = € 28.765,00 (art. 3 schema di Convenzione approvato);
  - **PRECISATO** che:
    - attraverso la monetizzazione non si determina una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;
    - per autorizzare la monetizzazione è stata preventivamente accertata la congruità degli standard ceduti con l'attuazione dell'A.T. n. 10 – Stralcio A1, in ordine alla loro dotazione minima prevista dal P.G.T. vigente;
    - i corrispettivi previsti devono essere versati in unica soluzione prima della stipula della Convenzione Urbanistica;
    - tali versamenti non esonerano dal pagamento, né comportano riduzione alcuna, del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento edilizio che verrà attuato (oneri di urbanizzazione secondari e costo commisurato al costo di costruzione);
  - **VISTI:**
    - lo Statuto Comunale;
    - il T.U. n. 267/2000 e s.m.i.;
    - la Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. per il Governo del Territorio, ed i relativi criteri attuativi;

## DETERMINA

1. **DI CONSIDERARE** la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. **DI STABILIRE** gli importi da versare da parte del lottizzante dell'Ambito di Trasformazione n. 10 – Stralcio A1 in via Faede, Sig. Magri Domenico per la ditta La Nuova Ristorazione Collettiva S.r.l. (C.F. e P.IVA 02106580174), come previsti nello schema di Convenzione urbanistica, così stimati:
  - cessione capacità edificatoria: mq. 86,30 x €/mq. 160,00 = € 13.808,00 euro tredicimilaottocento/00 (art. 3 schema di Convenzione approvato);
  - monetizzazione degli standard: mq. 523,00 x €/mq. 55,00 = € 28.765,00 euro ventottomilasettecentosessantacinque/00 (art. 3 schema di Convenzione approvato);

3. DI CONFERMARE l'importo previsto all'art. 22 dello schema di Convenzione relativo allo standard qualitativo da versare all'Amm.ne Comunale, per un importo concordato di € 35.000,00;
4. DI DARE ATTO che tali importi devono essere versati in unica soluzione prima della stipula della Convenzione Urbanistica;
5. DI DARE ATTO ai sensi dell'art. 3 della Legge n° 241/90, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro e non oltre 60 (sessanta) giorni, ovvero ricorso straordinario avanti il Capo dello Stato entro 120 (centoventi) giorni.

Dalla Residenza Municipale, li 10 settembre 2025.

**Il Responsabile dell'Area Tecnica e del Procedimento**

Geom. Pellegrini Riccardo  
*(Documento firmato digitalmente)*

---

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica comunale, visti gli atti d'ufficio, visto lo statuto comunale, ATTESTA che la presente Determina è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della L. 18.06.2009 n° 69).

f.to IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
IL TECNICO COMUNALE  
(Geom. Pellegrini Riccardo)