



COMUNE di TEMU'
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 49
del 31/10/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE ATTUAZIONE A COMPARTI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 09C "VILLA DALEGNO" AI SENSI DELL'ART. 19.2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE, FINALIZZATO ALLA SUCCESSIVA APPROVAZIONE DI PIANI ATTUATIVI SUI SINGOLI STRALCI INDIVIDUATI.

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì **TRENTUNO** del mese di **OTTOBRE** alle ore **20:30** nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

TOMASI CORRADO	Sindaco
CATTANEO ALBERTO	Consigliere
VECLANI CESARE	Consigliere
ZANI OTTAVIO	Consigliere
VENTURA ANGELO	Consigliere
TOLONI LEONARDO	Consigliere
LONGHI DANIELA	Consigliere
ZANI MAURIZIO	Consigliere
BOSCO FRANCESCO	Consigliere
FOGLIARESÌ FABIO	Consigliere
PAROLARI LUCA	Consigliere

Pres.	Ass.
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	
X	
X	
10	1

È presente il Prosindaco Tantera Davide Pietro.

ASSISTE l'adunanza l'infra scritto segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco Corrado Tomasi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

OGGETTO: APPROVAZIONE ATTUAZIONE A COMPARTI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 09C "VILLA DALEGNO" AI SENSI DELL'ART. 19.2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE, FINALIZZATO ALLA SUCCESSIVA APPROVAZIONE DI PIANI ATTUATIVI SUI SINGOLI STRALCI INDIVIDUATI.

Il Sindaco spiega che in data 23/07/2025, con protocollo comunale n. 4230, è pervenuta agli uffici comunali una richiesta di attuazione relativa all'ambito di trasformazione ATR 09C, ricadente nel vigente PGT; la proposta prevede la suddivisione dell'ambito ATR 09C in due stralci funzionali distinti, denominati rispettivamente ATR 09C1 e ATR 09C2, (ATR 09 C1 composto dai mappali 459, 458, 457, 112, 111, 108, 498 ATR 09 C2 composto dai mappali 110, 114) al fine di consentire una pianificazione attuativa per fasi. La richiesta è stata presentata dal Dott. Zito Carlo, in qualità di Procuratore della Società "Compagnia Edilizia Porta Ticinese S.r.l." con sede in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 4, proprietario di uno dei lotti ricompresi all'interno dell'ambito ATR 09C.

Terminata l'illustrazione e rilevato che non vi sono richieste di intervento da parte dei Consiglieri, il Sindaco pone in votazione la proposta di deliberazione iscritta al punto 6 dell'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Temù è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio Comunale n. 12 del 5 aprile 2014, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 3 del 14/01/2015;
- con la deliberazione della G.C. n° 32 del 20/07/2016, si è avviato il procedimento per la redazione della prima variante al P.G.T., conclusasi con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 22 del 27/05/2020;
- con la deliberazione della G.C. n° 15 del 11/04/2017, si è avviato il procedimento per la redazione della seconda variante al P.G.T., conclusasi con la deliberazione della G.C. n° n. 42 in data 24/07/2018 di archiviazione del procedimento;
- con la deliberazione della G.C. n° 25 del 12/06/2017, si è avviato il procedimento per la redazione della terza variante al P.G.T., a cui non è mai stato dato seguito e pertanto lo stesso si considera inefficace;
- con la deliberazione della G.C. n° 70 del 23/12/2021, si è avviato il procedimento della quarta variante relativa al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi, al Documento di Piano ed allo Studio Geologico, tutt'ora in itinere;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 27/05/2025 con la quale sono stati riaperti i termini per proposte/suggerimenti per l'avvio del procedimento per la redazione della quarta variante puntuale al piano di governo del territorio (P.G.T.) relativa al piano delle regole, al piano dei servizi, al documento di piano ed allo studio geologico, ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., unitamente alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale (vas) e alla valutazione di incidenza per presenza di siti inseriti nella rete natura 2000;
- con la deliberazione della G.C. n° 08 del 11/07/2024, si è avviato il procedimento per la redazione della quinta variante al P.G.T., conclusasi con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 12 del 19/03/2025;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 09 del 11/07/2024 con la quale è stato dato l'avvio del procedimento per la redazione della sesta variante puntuale relativo alla approvazione di un piano attuativo in variante al piano di governo del territorio (p.g.t.) con relativa verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica denominato "Ata 04a";

DATO ATTO che:

- l'ATR 09 C ATR 09 composto dai mappali 459, 458, 457, 112, 111, 108, 498, 110 e 114;
- in data 23/07/2025, al protocollo comunale n. 4230, è pervenuta da parte del Dott. Zito Carlo, in qualità di Procuratore della Società "Compagnia Edilizia Porta Ticinese S.r.l." con sede in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 4, una richiesta di attuazione relativa all'ambito di trasformazione ATR 09C, con proposta di suddivisione dell'ambito in due stralci funzionali distinti, denominati rispettivamente ATR 09C1 composto dai mappali 459, 458, 457, 112, 111, 108 e 498 e ATR 09C2, composto dai mappali 110 e 114, al fine di consentire una pianificazione attuativa per fasi;
- la Giunta Comunale ha visionato tale richiesta, condividendone le scelte effettuate;
- con nota in data 07/08/2025 prot. n. 4570 il predetto progetto urbanistico è stato trasmesso a tutti i

proprietari delle aree facenti parte l'ATR 09C;

- i proprietari dei terreni non hanno presentato alcuna osservazione nei termini previsti;

VISTO l'art. 12. (Piani attuativi comunali), comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio, il quale prevede che *“L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge”*;

VISTO l'art. 83 (Modalità di intervento) delle norme tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T., il quale prevede:

1. *Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno o più piani attuativi ovvero di Programmi Integrati di Intervento / SUAP. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata;*
2. *Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le volumetrie e i servizi che intendono realizzare;*
3. *La presentazione dell'istanza di cui sopra, comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti;*
4. *Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo;*
5. *Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato;*
6. *L'A.C., se i privati non procedono alla trasformazione delle aree di intervento entro un congruo termine, potrà, secondo le modalità previste per legge, procedere alla redazione di piani attuativi d'ufficio ed avviare gli interventi di trasformazione anche con il concorso di operatori privati;*

PRESO ATTO che la proposta presentata salvaguarda gli obiettivi e le finalità poste dal P.G.T., non compromette o condiziona l'edificazione della parte residuale e consente agli altri proprietari di agire in modo analogo a lottizzare autonomamente le aree della porzione residua;

CONSIDERATO che, a seguito dell'approvazione degli stralci, la modalità di attuazione dei singoli ambiti sarà quella del piano attuativo secondo la procedura prevista dall'art. 14 della L.R. n. 12/2005;

PRECISATO che l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dello studio urbanistico per lo stralcio dell'ambito non equivale a variante urbanistica, ma quale individuazione dei sei stralci funzionali con i quali attuare l'ambito nelle diverse fasi cronologiche;

VISTI gli elaborati definitivi a firma dello Studio Vasconi Architettura e Urbanistica, con sede in Via G. Meda n. 32 a Milano (MI), pervenuti al protocollo comunale n. 4230 in data 23/07/2025 e di seguito elencati:

- Allegato A;
- Allegato B;
- Allegato C;
- Cept - Richiesta Comune;

VISTO il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Territorio ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - e dell'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000, come introdotto dal D.L. n. 174/2012;

CON VOTI favorevoli n. 7 e astenuti n. 3 (Francesco Bosco, Fogliaresi Fabio e Parolari Luca) espressi per alzata di mano dai n. 10 Consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

- 1) **DI APPROVARE** la proposta di stralci funzionali depositata in data 23/07/2025 al prot. comunale n. 4230 dal Dott. Zito Carlo, in qualità di Procuratore della Società "Compagnia Edilizia Porta Ticinese S.r.l." con sede in Milano, che prevede la suddivisione dell'ambito ATR 09C in due stralci funzionali distinti, denominati rispettivamente ATR 09C1 e ATR 09C2;
- 2) **DI DARE ATTO** che la presente approvazione non equivale a variante urbanistica ma vale quale individuazione dei due stralci funzionali come previsto dall'art. 12, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e dall'art. 83 delle norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;
- 3) **DI DARE ATTO** che, a seguito della presente deliberazione, sarà pertanto possibile presentare istanza di approvazione dei piani attuativi riguardanti i due singoli stralci individuati;
- 4) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4,

del D.Lgs. n. 267/2000, con voti favorevoli n. 7 e astenuti n. 3 (Francesco Bosco, Fogliaresi Fabio e Parolari Luca) espressi per alzata di mano dai n. 10 Consiglieri presenti e votanti.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto geom. Michele Beltracchi Responsabile di Edilizia Privata, Igiene, Ambiente Territorio e Urbanistica attesta, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000, la regolarità tecnica.

Temù, 31/10/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(geom. Michele Beltracchi)

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Tomasì Corrado

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Fabio Gregorini

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ (del registro delle pubblicazioni all'albo pretorio)

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione;

- è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi:
 - mediante affissione all'albo pretorio comunale (art. 124, comma 1, del T.U. 18.8.2000, n. 267);
 - nel sito informatico di questo Comune (art. 32, comma 1, della Legge 18.8.2009, n. 69);

Dalla residenza comunale, lì 08/11/2025

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Emanuela Ravizza

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- ☒ è stata affissa all'albo pretorio comunale e pubblicata nel sito informatico di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 08/11/2025 al 23/11/2025;
- ☐ è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, (art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000);
- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Dalla residenza comunale, lì 08/11/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Fabio Gregorini

Ai sensi dell'art. 3 della legge 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre sessanta giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.
