



**COMUNE di TEMÙ'**  
Provincia di Brescia

**DELIBERAZIONE N. 110  
del 18/12/2025**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 05 (VILLA DALEGNO) AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì **DICIOTTO** del mese di **DICEMBRE** alle ore **17:30** nella sala delle adunanze previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

TOMASI CORRADO  
CATTANEO ALBERTO  
ZANI OTTAVIO

Sindaco  
Vicesindaco  
Amministratore

Pres.	Ass.
	X
X	
X	
2	1

ASSISTE l'adunanza l'infrascritto segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti il Vicesindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 05 (VILLA DALEGNO) AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.**

*Prima della trattazione del presente punto, si allontana il Sindaco.*

**LA GIUNTA 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, successivamente con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 27/05/2025 sono stati riaperti i termini per proposte/suggerimenti;
- con la deliberazione della G.C. n. 08 dell'11/07/2024 con la quale è stato dato l'avvio del procedimento per la redazione della quinta variante puntuale al piano di governo del territorio (P.G.T.) con relativa verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, relativa alla modifica dei perimetri PCC08 e all'ATR 09C, conclusasi con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30/12/2024;
- 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", approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 19/06/2025.

**DATO ATTO che:**

- in data 14/03/2019 prot. n. 1231, l'Arch. Sajeva ha presentato a nome di tutti i lottizzanti dell'ATR 05, la richiesta di approvazione del piano attuativo in variante al PGT, denominato ATR 05, con il quale si prevedeva un progetto di riduzione di più del 50% della S.L.P. di progetto: dai 4115mq previsti si proponevano 2000mq;
- in data 21/12/2020 la Giunta Comunale con delibera n. 58, ha deliberato l'adozione dell'Ambito di trasformazione denominato ATR 05;
- in data 10/02/2021 la Giunta Comunale con delibera n. 08 ha deliberato l'approvazione definitiva dell'ambito di trasformazione denominato ATR 05;
- In data 12/09/2024, al protocollo comunale n. 4433, è pervenuta, da parte dell'Arch. Sajeva, per conto dei lottizzanti, la variante del Piano Attuativo ATR 05, che prevede la ridistribuzione dei lotti mediante una diversa suddivisione degli stessi, nonché la modifica della tabella di ripartizione dei lotti e dei costi delle urbanizzazioni.
- in data 15/10/2024 prot. n. 4890 è stata inviata la Comunicazione Responsabile del Procedimento e la richiesta di integrazioni al progettista;
- in data 06/08/2025 prot. n. 4551 sono pervenute alcune integrazioni;
- in data 23.10.2025 prot. n. 6153 la pratica è stata integrata definitivamente con gli atti necessari all'Adozione della variante alla lottizzazione approvata;
- in data 23/10/2025 la Giunta Comunale con delibera n. 82, ha adottato ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. la variante dell'ATR 05, la quale è stata affissa all'albo pretorio comunale e pubblicata nel sito informatico di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 06/11/2025 al 21/11/2025;
- in data 13/11/2025 prot. 9566 è stata trasmessa la delibera di adozione della variante all'ATR 05 a tutti i lottizzanti ed al progettista, per dargli la possibilità di partecipare al procedimento e/o richiedere copia della documentazione depositata agli atti;
- alla data odierna, quando i termini di legge sono scaduti nessun lottizzante e nessun cittadino a richiesto copia della documentazione che è stata adottata;

**VISTA** la legge regionale 12 del 11 marzo 2005 “ Legge per il governo del territorio” in particolare l'art. Art. 12. (Piani attuativi comunali) che recita: “*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. 14 della citata legge regionale (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi) che prevede che i *piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale;*

**VISTA** la legge regionale 33 del 28 dicembre 2007 “Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9-ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione)” in particolare l'art. art. 12. (Misure finanziarie per il perseguimento dell'efficienza energetica nel settore delle costruzioni - Modifiche alla l.r. 26/1995) che recita: *“I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggetto al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate”.*

**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;*

**VISTI** gli elaborati definitivi a firma dell'Arch. Sajeva Luca, con sede in Via Castello, 62/E a Ponte di Legno (BS), pervenuti al protocollo comunale di seguito elencati:

- Domanda approvazione piano attuativo (PA) o di sua variante;
- Scheda di convenzione urbanistica;
- Accertamento delle superfici;
- Elenco dei lotti di proprietà;
- Visure;
- Relazione economica;
- Dichiarazione asseverazione del geologo;
- Relazione tecnica;
- Computo metrico estimativo;
- Stralcio strumento urbanistico;
- Tav. 1 Documentazione fotografica;
- Tav. 1a Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 Planimetria dei lotti di proprietà;
- Tav. 3 Planimetria lotti stralcio;
- Tav. 4 Planimetria distanza dai confini;
- Tav. 5 Planimetria lotti area di galleggiamento;
- Tav. 6 Planimetria cessione strada;
- Tav. 7 Planimetria reti tecnologiche stralcio;
- Tav. 8 Planimetria nuovi lotti;
- Tav. 9 Planimetria lotti autorizzati ed in variante confronto;
- Tabella oneri e di ripartizione e compensazioni tra lottizzanti;
- Tabella cessione strada;

- Planimetria cessione strada;  
**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** unanimi e favorevoli, resi ai sensi di legge;

## **D E L I B E R A**

1. **DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE**, ai sensi della normativa urbanistica vigente, la variante del Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR) n. 05, come da elaborati allegati;
2. **DI DARE ATTO CHE** il Piano Attuativo approvato è conforme allo strumento urbanistico generale vigente;
3. **DI DEMANDARE** al Servizio Territorio gli adempimenti successivi;
4. **DI DICHIARARE** con successiva ed unanime votazione, **DICHIARARE** la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del T.U.E.L. n°267/2000.

## **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, 18/12/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(geom. Michele Beltracchi)

IL VICESINDACO  
Cattaneo Alberto

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Fabio Gregorini

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

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

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

che la presente deliberazione;

- è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi:  
mediante affissione all'albo pretorio comunale on-line (art. 124, comma 1, del T.U. 18.8.2000, n. 267) sul sito informatico di questo Comune (art. 32, comma 1, della Legge 18.6.2009, n. 69);
- è stata compresa nell'elenco n. 1, in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125, del T.U. n. 267/2000).

Dalla residenza comunale, lì 17/01/2026

**ATTESTA**

**IL FUNZIONARIO DELEGATO**  
Emanuela Ravizza

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

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 17/01/2026 al 01/02/2026
- 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 17/01/2026

**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.