



COMUNE di TEMU'
 Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 24
del 05/03/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DELL'AMBITO DEFINITO "ATR 09 C" AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 12 DEL 11 MARZO 2005.

L'anno **DUEMILAVENTISEI** addì **CINQUE** del mese di **MARZO** alle ore **17:00** nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente vennero oggi convocati a seduta i componenti della 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 Sig. Corrado Tomasi, Sindaco pro-tempore assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ADOZIONE DELL'AMBITO DEFINITO "ATR 09 C" AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 12 DEL 11 MARZO 2005.

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 19/11/2025, con prot. n. 9731, è pervenuta l'istanza 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, proprietaria di uno dei lotti ricompresi nell'ambito ATR 09C, relativa alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione ATR 09C.
- 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 scheda delle NTA vigenti, approvata con la variante n. 05 del PGT, prevede per l'ATR 09 C:
 - Realizzazione ampliamento stradale e parcheggi pubblici.
 - Realizzazione ampliamento stradale di via Valeriana per la parte compresa nell'ambito.
 - Realizzazione e nuovo collegamento tra via Valeriana e casa di riposo la Fondazione Mons. G. Caretoni. La viabilità in progetto interna all'AT può essere realizzata anche diversamente da quanto riportato, variando il sedime rispetto a quanto riportato nella scheda dei servizi aggiuntivi, previo accordo con l'A.C.
 - Realizzazione di verde a protezione della casa di riposo Fondazione Mons. G. Caretoni situata più a sud.
 - Si prevede l'obbligo di inserire nella convenzione con il comune adeguati progetti di mitigazione e compensazione ecologica (quest'ultima eventualmente supportata dal Metodo Strain, BTC Ingegneri, ecc.) affinché sia garantita la sostenibilità ecopaesaggistica dell'ambito.

VISTI gli elaborati depositati a firma dell'Arch. Vasconi Fulvio con sede in Milano, pervenuti al protocollo comunale di seguito elencati:

Estratto Mappa Catasto

Relazione Economica
Relazione Tecnica
Tavola 01 planimetrie - inquadramento urbanistico
Tavola 02 inquadramento fotografico – sdf
Tavola 03 verifica sup. catastali e indici edificatori
Tavola 4 rilievo celerimetrico
Tavola 05 rilievo celerimetrico - calcolo sup. territoriale, sezioni
Tavola 06 opere di urbanizzazione
Tavola 08 progetto - conteggi sl
Tavola 9 Planimetrico – progetto
Tavola 10 progetto - planimetria e sezione autorimessa interrata
Tavola 11 progetto - blocco S pianta piano terra, primo e secondo
Tavola 12 progetto - prospetti sezioni
Tavola 13 progetto - blocco M piante, prospetti sezioni
Tavola 14 progetto - blocco L pianta piano terra e primo
Tavola 15 progetto - blocco L pianta p. secondo e copertura
Tavola 16 progetto - blocco L prospetti sezioni
Tavola 17 progetto - inserimenti fotografici

- in data 28/11/2025 prot. n. 9909 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia la “*RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO – ATR 09 C NEL COMUNE DI TEMU’ AI SENSI DELL’ART. 16 COMMA 3 DELLA EX. LEGGE 1150/1942*”;
- in data 05/02/2026 con protocollo comunale n. 647, (nei termini previsti dalla Legge 90 giorni), la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia ha espresso il proprio parere non favorevole paesaggisticamente all’intervento proposto, evidenziando alcune criticità;
- il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia in questa fase del procedimento è un parere obbligatorio ma non caratterizzato da una portata vincolante nei confronti dell’amministrazione procedente, e per tale ragione non può provocare un arresto definitivo del procedimento. In tal senso si è espresso recentemente anche il Tar Lombardia Brescia (T.A.R. Lombardia Brescia Sez. II, 29/11/2023, n. 872): “*nel procedimento di approvazione di un piano particolareggiato la Soprintendenza non esprima un parere vincolante, in mancanza di una espressa previsione di vincolatività nella norma statale di riferimento (art. 16 commi 3 e 4 L. n. 1150 del 1942)*”;

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 soggette 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 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;

DELIBERA

1) **DI ADOTTARE**, ai sensi dell’art. 14 della Legge Regionale 12 del 11 marzo 2005” Legge per il governo del

territorio” il progetto di Piano Attuativo Denominato ATR09C depositato al protocollo comunale n. 9731 19/11/2025, Dott. Zito Carlo, in qualità di Procuratore della Società “Compagnia Edilizia Porta Ticinese S.r.l” e composto dai seguenti documenti che sono da ritenersi non vincolanti:

- Estratto Mappa Catasto
- Relazione Economica
- Relazione Tecnica
- Tavola 01 planimetrie - inquadramento urbanistico
- Tavola 02 inquadramento fotografico – sdf
- Tavola 03 verifica sup. catastali e indici edificatori
- Tavola 4 rilievo celerimetrico
- Tavola 05 rilievo celerimetrico - calcolo sup. territoriale, sezioni
- Tavola 06 opere di urbanizzazione
- Tavola 08 progetto - conteggi sl
- Tavola 9 Planimetrico – progetto
- Tavola 10 progetto - planimetria e sezione autorimessa interrata
- Tavola 11 progetto - blocco S pianta piano terra, primo e secondo
- Tavola 12 progetto - prospetti sezioni
- Tavola 13 progetto - blocco M piante, prospetti sezioni
- Tavola 14 progetto - blocco L pianta piano terra e primo
- Tavola 15 progetto - blocco L pianta p. secondo e copertura
- Tavola 16 progetto - blocco L prospetti sezioni
- Tavola 17 progetto - inserimenti fotografici

- 2) **DI PRENDERE ATTO** che il progetto di lottizzazione “ATR 09 C” comporta la realizzazione di una SL totale di mq. 1.208,00;
- 3) **DI DARE ATTO** che l’assetto planimetrico verrà modificato in fase di presentazione di pratica edilizia e paesaggistica e cha sarà stato valutato con la funzionaria di zona;
- 4) **DI DEFINIRE** che i costi per la realizzazione del nuovo tratto di strada dovranno essere totalmente a carico dei lottizzanti;
- 5) **DI PREVEDERE** gli oneri urbanizzativi pari ad €. 90,00 così suddivisi: primarie €. 50,00 secondarie €. 40,00;
- 6) **DI PREVEDERE** per la monetizzazione degli standard non ceduti ad un importo di €. 60,00;
- 7) **DI DEMANDARE** al Servizio Territorio gli adempimenti successivi;
- 8) **DI DICHIARARE**, con successiva votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 del D.Lgs. 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, 05/03/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(geom. Michele Beltracchi)

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Corrado Tomasi

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 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 18.8.2009, n. 69);
- è stata compresa nell'elenco n. 11 in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiglieri (art. 125, del T.U. n. 267/2000)

Dalla residenza comunale, li 26/03/2026

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Samanta Cavagni

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 26/03/2026 al 10/04/2026;
- 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, li 26/03/2026

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.
