

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Tomasi Stefano



IL SEGRETARIO

F.to Dr. Onofrio Caforio

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ Reg. pubbl.

Il sottoscritto Funzionario incaricato, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito informatico di questo Comune (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

Dalla residenza comunale, 30 OTT. 2025



Il Funzionario incaricato

F.to il Funzionario incaricato

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- ☒ è stata pubblicata all'albo pretorio-on line comunale nel sito informatico di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 30 OTT. 2025 al 14 NOV. 2025
- ☐ è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, c.3, del T.U. n. 267/2000);
- ☒ è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.

Dalla residenza comunale, 30 OTT. 2025



Il Segretario Comunale

F.to Dr. Onofrio Caforio

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER L'USO AMMINISTRATIVO

Addì, 30 OTT. 2025



Il Funzionario incaricato

IL FUNZIONARIO INCARICATO
[Firma]



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

Codice Ente **10453**

Deliberazione n. **33/25**

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza di PRIMA CONVOCAZIONE – SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: INTERVENTO DI COMPLETAMENTO E VARIANTE DEL FABBRICATO ABBANDONATO ALLA STATO RUSTICO SITO IN VIA CIMA BLEIS N. 24 - FRAZIONE CANE', CON CONTESTUALE ASSEGNAZIONE DI NUOVO VOLUME URBANISTICO. RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO DELLE OPERE ED AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. N. 12/2005.

L'anno duemilaventicinque, addì **VENTUNO** del mese di **OTTOBRE** alle ore 18.30 nella sala delle adunanze consiliari.

Previo l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Componenti del Consiglio Comunale	Presenti	Assenti
- TOMASI STEFANO - Sindaco	X	
- STERLI LUIGI - Vice Sindaco	X	
- TESTINI MAURO	X	
- CATTANEO ENRICO	X	
- TADDEI DAVIDE	X	
- FERRARI DANIELE	X	
- RIVA ANDREA		X
- PEDROTTI MICHELE		X
- MARTINAZZOLI SILVIA		X
- TONON ROSARIA	X	
- BONDIONI AGOSTINO		X
TOTALI	7	4

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale **Dr. Onofrio Caforio** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Tomasi Stefano, Sindaco**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 4 dell'ordine del giorno.

OGGETTO: INTERVENTO DI COMPLETAMENTO E VARIANTE DEL FABBRICATO ABBANDONATO ALLA STATO RUSTICO SITO IN VIA CIMA BLEIS N. 24 - FRAZIONE CANE', CON CONTESTUALE ASSEGNAZIONE DI NUOVO VOLUME URBANISTICO. RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO DELLE OPERE ED AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. N. 12/2005.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATO che in Via Cima Bleis n. 24 - frazione Canè, sui mappali n. 250-251-252-263 Fg. 11 N.C.T.R. di Vione, è presente un fabbricato allo stato rustico realizzato dalla Società Edil Paola 82 S.r.l. con sede in Dresano (MI), la cui costruzione, avviata in data 13.01.2009 (come da comunicazione di inizio lavori presentata in data 13.01.2009 al prot. n. 65), è stata interrotta nel mese di giugno 2013 e mai completata, risultando ad oggi in stato di totale abbandono e completamente privo di protezioni sulle aperture;

RITENUTO che tale situazione di degrado comporta criticità sotto il profilo paesaggistico, igienico-sanitario e della sicurezza urbana;

DATO ATTO che l'immobile è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 65/07 del 07.01.2009;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 85 del 16.01.2009 (variante);
- Permesso di Costruire n. 27/2012 del 06.09.2012 (variante);

VISTA l'istanza pervenuta al prot. n. 4527 del 03.06.2025 (Pratica SUE n. 2025/04527/PDC) con la quale la Società Canè Case Immobiliare S.r.l. con sede in Vione (BS), in qualità di nuovo proprietario dei predetti immobili a seguito di asta giudiziaria, ha richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) il Permesso di Costruire Convenzionato per l'esecuzione delle opere di completamento e variante del fabbricato in oggetto;

PRESO ATTO che la soluzione progettuale presentata dal Geom. Sembinelli Giancarlo prevede un incremento del Volume urbanistico dell'edificio rispetto a quanto autorizzato nel Permesso di Costruire n. 65 del 07.01.2009 e successive varianti in quanto, come comunicato dal medesimo tecnico, *"trattasi di un immobile edificato una quindicina di anni fa e mai portato a termine, con un degrado generale dell'area nella quale è stato costruito. Per questo si ritiene di proporre all'Amministrazione Comunale una proposta progettuale diversa da quanto inizialmente ideato e che vada a recuperare una situazione ambientale precaria, la società scrivente si impegna sin da ora a mettere in atto tutte quelle opere necessarie che saranno concordate, per abbellire la zona e inserire l'immobile nell'ambiente naturale e paesaggistico che lo circonda. Pertanto la presente richiesta di Permesso di Costruire, si ritiene abbia le caratteristiche di pubblica utilità e da intendersi convenzionata con l'Amministrazione Comunale"*;

CONSIDERATO che risulta un obiettivo prioritario per l'Amministrazione Comunale provvedere al completamento del fabbricato in oggetto e delle relative aree di pertinenza, in stato di abbandono ormai da oltre 12 anni, e, pertanto, l'intervento proposto dalla Società Canè Case Immobiliare S.r.l. si configura di interesse pubblico in quanto contribuisce:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente in stato di abbandono;
- al contenimento del consumo di suolo, in linea con gli indirizzi di Regione Lombardia (L.R. n. 31/2014 e s.m.i.);
- alla riqualificazione urbana e paesaggistica dell'area;
- alla prevenzione di fenomeni di degrado e insicurezza;

DATO ATTO altresì che, ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 (come modificata dalla L.R. n. 18/2019), i Comuni possono autorizzare interventi edilizi su edifici inconclusi o abbandonati, qualora sussista l'interesse pubblico, anche attraverso l'assegnazione di volumetria aggiuntiva;

PRESO ATTO che la nuova soluzione prevede un Volume urbanistico pari a 2.360,66 mc rispetto al volume autorizzato pari a 1.672,64 mc, con un incremento di 688,02 mc suddiviso come segue:

- 296,93 mc per ampliamento del fabbricato;
- 391,09 mc per trasformazione dei sottotetti a destinazione residenziale; tale volumetria, in base agli artt. 63 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., sarebbe recuperabile unicamente trascorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità del fabbricato;

VERIFICATO che gli immobili ricadono in zona urbanistica "B1 - Edilizia residenziale consolidata" - Lotto D del vigente Piano di Governo del Territorio, così come definita e normata dall'art. 112 delle Norme Tecniche di Attuazione, con la seguente previsione *"volume urbanistico massimo: pari all'esistente. Edificio da recuperare riducendone l'impatto paesistico anche attraverso lo spostamento di volume ad altra zona o ambito edificabile incrementabile fino al 20% dell'esistente"*;



VALUTATO pertanto che:

- l'incremento della volumetria concessa al Lotto D, fino al 20% dell'esistente, è ammissibile esclusivamente in caso di spostamento di volume ad altra zona o ambito edificabile;
- l'intervento richiesto, non prevedendo spostamento di volume, necessita di una deroga all'edificabilità concessa, in quanto le Norme Tecniche di Attuazione ammettono un Volume urbanistico massimo pari all'esistente (volume autorizzato);
- il volume concesso in deroga per l'ampliamento fabbricato, pari a 296,93 mc, risulta necessario al recupero funzionale del medesimo, per le predette motivazioni di interesse pubblico, nel rispetto della normativa edilizia vigente;
- il volume concesso in deroga per la trasformazione a destinazione residenziale dei sottotetti esistenti (autorizzati non abitabili), pari a 391,09 mc, risulta necessario, sempre per le predette motivazioni di interesse pubblico, al fine di completare il fabbricato senza dover attendere il termine entro cui matura la possibilità di recupero ai fini abitativi dei medesimi ai sensi degli artt. 63 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità);
- la destinazione d'uso del fabbricato oggetto di completamento (residenziale) è coerente con il contesto edilizio e con le destinazioni previste dal Piano di Governo del Territorio per la zona B1;

CONSIDERATO che per l'intervento proposto può essere rilasciato il Permesso di Costruire Convenzionato con l'applicazione della procedura di deroga, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", per quanto riguarda l'edificabilità prevista per il Lotto D dall'art. 112 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T.;

RITENUTO di dover demandare alla Giunta Comunale l'approvazione dello schema di convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga, il quale dovrà disciplinare i rapporti tra la Società Canè Case Immobiliare S.r.l. ed il Comune di Vione relativamente ai seguenti aspetti:

- le modalità di realizzazione dell'intervento richiesto;
- la cessione gratuita al Comune di Vione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui all'art. 82 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. e/o l'eventuale monetizzazione delle medesime (da calcolarsi sul Volume urbanistico in deroga);
- la realizzazione delle opere di pubblica utilità a favore della collettività, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione Comunale, per un importo minimo di € 58.480,00 oltre IVA di Legge (pari ad € 85,00/mc di Volume urbanistico in deroga);
- la verifica delle opere di pubblica utilità a favore della collettività realizzate;
- la garanzia per l'attuazione degli obblighi convenzionali;
- le varianti;
- la durata del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;

RITENUTO di riconoscere l'interesse pubblico dell'intervento e di autorizzare il Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente - Territorio al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga agli strumenti urbanistici per le opere di completamento e variante del fabbricato sito in Via Cima Bleis n. 24 - frazione Canè, realizzato sui mappali n. 250-251-252-263 Fg. 11 N.C.T.R. di Vione, come richiesto dalla Società Canè Case Immobiliare S.r.l.;

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

CON voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai n. 7 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- 1) **RICONOSCERE**, per le motivazioni riportate in premessa, l'interesse pubblico dell'intervento di completamento e variante del fabbricato sito in Via Cima Bleis n. 24 - frazione Canè - con assegnazione di nuovo volume urbanistico pari a 688,02 mc, realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 65/07 del 07.01.2009 e successive varianti sui mappali n. 250-251-252-263 Fg. 11 N.C.T.R. di Vione, presentato dalla Società Canè Case Immobiliare S.r.l. in data 03.06.2025 al prot. n. 4527 (Pratica SUE n. 2025/04527/PDC);
- 2) **APPROVARE** il progetto delle opere di completamento e variante del fabbricato, redatto dal Geom. Sembinelli Giancarlo di Vione (BS) e depositato agli atti del SUE;

- 3) **AUTORIZZARE** il Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente - Territorio a rilasciare il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., relativamente all'edificabilità prevista per il Lotto D dall'art. 112 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T., come meglio specificato in premessa;
- 4) **DEMANDARE** alla Giunta Comunale l'approvazione dello schema di convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga, il quale dovrà disciplinare i rapporti tra la Società Canè Case Immobiliare S.r.l. ed il Comune di Vione relativamente ai seguenti aspetti:
- le modalità di realizzazione dell'intervento richiesto;
 - la cessione gratuita al Comune di Vione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui all'art. 82 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. e/o l'eventuale monetizzazione delle medesime (da calcolarsi sul Volume urbanistico in deroga);
 - la realizzazione delle opere di pubblica utilità a favore della collettività, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione Comunale, per un importo minimo di € 58.480,00 oltre IVA di Legge (pari ad € 85,00/mc di Volume urbanistico in deroga);
 - la verifica delle opere di pubblica utilità a favore della collettività realizzate;
 - la garanzia per l'attuazione degli obblighi convenzionali;
 - le varianti;
 - la durata del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga;
- 5) **INDIVIDUARE** il Geom. Michele Beltracchi, Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente - Territorio, quale Responsabile Unico del Procedimento per tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione;
- 6) **AUTORIZZARE** il Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente - Territorio a sottoscrivere la convenzione in rappresentanza del Comune di Vione, dando atto che la stipulazione della medesima dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga;
- 7) **DARE ATTO** che il Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente - Territorio ed il Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo hanno rilasciato il parere di regolarità tecnica 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;
- 8) **DARE ATTO** altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e s.m.i., che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio on-line;
- 9) **DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai n. 7 Consiglieri presenti e votanti.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

I sottoscritti Geom. Beltracchi Michele - Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente - Territorio - e Ing. Testini Mauro - Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo - appongono il visto di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000.

VIONE, 21.10.2025



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA IGIENE E
AMBIENTE - TERRITORIO**
F.to Geom. Michele Beltracchi



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO E MANUTENTIVO**
F.to Ing. Testini Mauro