



COMUNE DI SULZANO  
PROVINCIA DI BRESCIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n° 93

Oggetto: **APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO CONNESSO AL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DAL P.A. 12 AL P.A. Q E CONTESTUALE REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE COLLETTIVO A PERSEGUIMENTO DI OBIETTIVI PUBBLICI- VIA MARTIGNAGO A SULZANO, CONFORME AL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE.**

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **ventiquattro** del mese di **novembre** alle ore **08:50**, nella sede comunale, convocata con l'osservanza delle modalità di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. PEZZOTTI Paola - Sindaco	No
2. BOTTANELLI Ida - Vice Sindaco	Sì
3. BETTONI Pierangelo - Assessore	Sì
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Presiede il Vice Sindaco Dott.ssa **BOTTANELLI Ida** la quale sottopone ai presenti la proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Partecipa il Segretario Comunale **FADDA Dr. LUIGI** con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4/a del D.Lgs. n. 267/2000.

Si dà atto che la Giunta Comunale si riunisce in modalità mista - parte in presenza (Bettoni Pierangelo e Segretario Comunale) e parte in videoconferenza (Bottanelli Ida) - come previsto dal regolamento "disciplina delle sedute in videoconferenza" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 17/03/2022 e che l'identificazione dei partecipanti viene attestata ai sensi del medesimo.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che in data 30/11/2022 prot. n. 8314 il Sig. LAZZARONI ALESSANDRO Legale rappresentante della società IMMOBILIARE COLLINE DI SULZANO SRL (c.f. 02529100980), ha presentato istanza di Permesso Per Costruire Convenzionato "P.C. n.10pc/2022" avente ad oggetto nell'ambito del trasferimento di volumetria edificabile dal P.A. 12 al P.A. Q la realizzazione della volumetria residenziale e relative opere di urbanizzazione di interesse collettivo, il tutto a firma del professionista BETTONI Ing. CARLO iscritto all'ordine degli ingegneri di Brescia con il numero A2761, conforme al PGT vigente;

VISTA ed esaminata la documentazione allegata all'istanza che risulta depositata presso l'ufficio tecnico comunale e in formato digitale presso il portale SOLO1;

VISTO il PGT vigente ed il Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO la L.R. 12/2005 all'Art. 33. (Regime giuridico degli interventi) lettera f) "..permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.p.r. 380/2001, nei casi previsti all'articolo 14, comma 1-bis, e all'articolo 73-bis, comma 2, nonché in quelli stabiliti dal PGT, previa approvazione della convenzione da parte della Giunta comunale."

CONSIDERATO che il PCC in oggetto è conforme al PGT vigente;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ivi allegata, redatta dal Responsabile dell'Ufficio tecnico Arch. Valentina Frigerio in data 17/10/2023 e successivamente conclusa in data 20/11/2023 protocollata il 21/11/2023 al n. 9190 dalla quale si evince che la proposta di lottizzazione in oggetto è conforme alla normativa vigente e che vengono rispettate le condizioni imposte a vincolo per la concessione dei diritti edificatori.

Preso atto che nel PCC in oggetto il volume di progetto prevede **800,00 mc.** residenziale, inferiore ai **812,30 mc.** di volumetria trasferibile tra i due piani attuativi da PGT art. 61 lettera b) con indice di atterraggio pari a 0,5882mc/mq, acquisiti tramite atto notarile tra privati dal PL.12 che ne ha la disponibilità;

Preso atto che la proposta dei lottizzanti prevede che gli 800,00 mc di volume residenziali siano suddivisi tra due fabbricati nei lotti liberi del P.L.Q, garantendo sempre il rapporto urbanistico dell'indice del lotto di atterraggio;

Preso atto che alla volumetria residenziale disponibile vi erano da PGT degli obiettivi urbanistici necessari per acquisire il diritto edificatorio;

Vista la previsione concordata con L'A.C. della cessione di superficie per l'allargamento stradale su via Martignago e la realizzazione e cessione di parcheggio pubblico quantificata in mq.110,00

per un totale di ulteriori cinque posti auto di interesse collettivo per un importo stimato da c.m.e. di € 56.167,51, in sostituzione dell'allargamento ed adeguamento della mulattiera -Via Bassalino- con previsione di una spesa pari ad € 136.000,00 rapportata al volume totale del P.A.12, ed ad € 64.000,00 proporzionata agli 800,00mc residenziali proposti;

Preso atto pertanto che alla firma della convenzione sono dovuti € 7.832,49 quale differenza per le opere di interesse collettivo previste determinato dalla differenza tra 64.000,00 - 56.167,00 = € 7.832,49;

Verificato inoltre che era prevista la cessione di 200mq di allargamento stradale che proporzionato agli 800mc di volume residenziale, diviene mq 94,12, superficie ampiamente superata dai 110,00mq di area ceduta prevista nel PCC.

Valutato che il piano di lottizzazione Q essendo un comparto urbanistico già saturo e concluso ha in sito le opere di urbanizzazione primarie realizzate, pertanto si procede a non realizzare ulteriori opere e quindi non si scomputano tali importi proporzionati al nuovo volume residenziale, ma si richiedono al rilascio del PCC insieme agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione edilizio;

VALUTATO inoltre che gli standards minimi per legge che devono essere reperiti per la residenza, ai sensi dell'art. 23 delle norme del PGT vigente, in proporzione alla volumetria realizzata, risultano essere pari 212,00 mq e non realizzando altre opere, le stesse aree vengono monetizzate per un importo pari ad 19.080,00€ dato da mq.212,00X90,00€= € 19.080,00;

Preso atto che nello specifico dell'intervento sono previste due unità immobiliari in lotti non vincolati urbanisticamente, pertanto l'impatto derivato è limitato, non si ritiene necessaria l'acquisizione di ulteriori pareri;

Preso atto degli obiettivi specifici del P.A.12, trasferiti nel P.L.Q, i dimensionamenti e parametri urbanistici, i criteri progettuali, e specifici contenuti riportati nella convenzione urbanistica relativa, come da bozza ivi allegata;

Preso atto dell'interesse pubblico per dotare la zona di ulteriori posti auto vista anche la vicinanza dei lotti in oggetto con l'area comunale attrezzata a pic-nic in via Martignago;

VISTA la L.R. 12/2005 e successive modifiche;

Visto:

- il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, DLGS 18/8/2000 N.267;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

Di APPROVARE e riconoscere la premessa narrativa quale parte integrante del presente provvedimento;

Di **APPROVARE la bozza di convenzione urbanistica** allegata al PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO "P.C. n.10pc/2022" avente ad oggetto, nell'ambito del trasferimento di volumetria edificabile dal P.A. 12 al P.A. Q, la realizzazione della volumetria residenziale e relative opere di urbanizzazione di interesse collettivo, nei lotti liberi identificati catastalmente al foglio - Fg. 6 mappale 5872 e 5877, come da progetto redatto dal professionista Ing. BETTONI CARLO iscritto all'ordine degli ingegneri di Brescia con il numero A2761, conforme al PGT vigente, e ricadente in zona C1 "Residenziale di espansione", che si allega per costituirne parte integrante e sostanziale;

Di demandare al Responsabile del Servizio tecnico la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il rilascio del permesso di costruire di cui al presente, conforme al P.G.T. vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.s.m.m.i.i.;

Di dichiarare la presente delibera, con apposita, separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato, sottoscritto.

**Il Vice Sindaco**  
F.to BOTTANELLI Ida

**Il Segretario Comunale**  
F.to FADDA Dr. LUIGI

Sulzano21/11/2023

Permesso per costruire convenzionato connesso al trasferimento di volumetria edificabile dal P.A. 12 AL P.A. "Q" e contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione a perseguimento di obiettivi pubblici.

INTESTATARIO: "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." con sede in Sulzano via Tassano 32, C.F. e P.Iva 02529100980, amministratore unico Sig. Lazzaroni Alessandro.

OGGETTO: Bozza di convenzione fra l'intestatario e il Comune di Sulzano.

## 1 PREMESSE

L'anno duemilaventitre, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2023),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in  
\_\_\_\_\_

si sono costituiti

- il Sig. Lazzaroni Alessandro nato a Gardone Val Trompia il 03/11/1977, in qualità di Amministratore Unico della ditta ""Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l."" con sede in Sulzano (BS) Via Tassano n° 32, C.F. e P. I.V.A. 02529100980, proprietaria dei terreni situati nel Comune di Sulzano, identificati catastalmente al Fg. 6 individuati ai mappali n° 5872 (LOTTO 1) e 5877 (LOTTO 2), soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente ""Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l."" , da una parte  
e
- la Sig.ra Valentina Antonella Frigerio, nata a Milano il 17/04/1977, in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico pro tempore del Comune di Sulzano, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte

PREMESSO CHE

- la sopraindicata ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili sopra indicati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- gli immobili di cui alla presente convenzione nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 in data 12/06/2017, sono costituiti da due lotti liberi all'interno del Comparto "Q";

- il comparto "Q" ha esaurito la sua capacità edificatoria mediante la costruzione di tre lotti, dei cinque disponibili. Non avendo a disposizione volumetria edificabile per l'edificazione dei due lotti liberi rimanenti, è intenzione della ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." attingere a parte della volumetria assegnata al comparto P.L. 12 la cui proprietaria è disposta alla sua cessione in attuazione dei disposti dell'art. 61 lettera b delle NTA secondo le seguenti modalità di determinazione:
  - Superficie comparto "Q" da NTA 2003: mq 4000,00
  - Volume assegnato originariamente al comparto: mc 2000,00
  - Superficie adibita a parcheggi pubblici SP4: mq 600,00
  - Totale superficie del solo terreno edificabile: (4000,00 – 600,00) mq= 3400,00 mq
  - **Indice applicabile: 2000,00 mc / 3400,00 mq= 0.5882mc/mq;**
  - superfici fondiariae lotto 1 e lotto 2 mq 1381,00
  - Volume massimo trasferibile (0.5882 X 1381,00)= mc 812,30
- il trasferimento di parte della volumetria in capo al Piano Attuativo "12" sui due terreni liberi del Comparto "Q", richiede l'adempimento degli oneri relativi per cui la ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." dichiara di assumerne gli obblighi e i costi connessi alla trascrizione di tale trasferimento nel registro dei diritti immobiliari.
- richiamato l'atto notarile di trasferimento dei volumi dal P.L.12 al P.L.Q per **mc. 800,00** sottoscritto tra le parti in data \_\_\_\_\_ con atto rep.n. \_\_\_\_\_;

si definisce quanto di seguito riportato.

## **2 OPERE DI URBANIZZAZIONE A PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI PUBBLICI DEL P.A 12 PROPORZIONALI AL VOLUME TRASFERITO**

Definizione delle Opere di urbanizzazione a perseguimento degli obiettivi pubblici del P.A 12:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - Importo opere di urbanizzazione di interesse collettivo in capo al P.A. 12   | 136.000,00€       |
| - Volumetria in capo al P.A. 12  | 1700,00 mc        |
| - Volumetria richiesta in trasferimento sul P.A. "Q"   | 800,00 mc         |
| - Importo opere di urbanizzazione di interesse collettivo riferite alla volumetria in trasferimento:<br>136.000,00 € x 800,00 mc / 1700,00 mc=     | 64.000,00 €       |
| - Superficie aree da cedere gratuitamente di interesse collettivo riferite alla volumetria in trasferimento:<br>200,00mq x 800,00 mc / 1700,00 mc= | 94,12mq           |
| <br>Proposta PCC:  |                   |
| - Realizzazione di parcheggi pubblici per interesse collettivo per un importo pari a   | 56.167,51 €       |
| - Monetizzazione per opere di urbanizzazione non realizzate (64.000,00 €-56.167,51 €)=   | <b>7.832,49 €</b> |
| - Aree in cessione (superiore ai mq.94,12)   | 110,00mq.         |

## **3 CALCOLO AREE A STANDARD E MONETIZZAZIONE**

Come da art. 23 delle NTA le aree a standard in cessione sono così calcolate:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - 39,75 mq/150mc x 800 mc (volumetria in trasferimento) = | 212.00 mq          |
| - <b>Importo da monetizzare:</b> 212,00 mq x € 90/mq=     | <b>19.080,00 €</b> |

## 4 PATTI E CONDIZIONI

Tutto ciò premesso e confermato, nel seguito si conviene e si stipula quanto segue:

1. La volumetria di mc 800 trasferita dal P.A. 12 al Comparto "Q" viene distribuita sui due lotti liberi del comparto "Q" indicativamente così definita:
  - a. Lotto 1: mc 180,00
  - b. Lotto 2 mc 620,00

potendosi la suddetta volumetria ripartire in proporzione diversa fra i due lotti in sede di presentazione dei singoli titoli autorizzativi alla edificazione e nel rispetto della volumetria totale, comunque entro l'indice massimo di 0.5882mc/mq da applicarsi al singolo lotto.

2. La ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." si obbliga a cedere al Comune l'area per la formazione di parcheggi in fregio alla strada di via Martignago con una superficie pari a mq 110,00 (si veda allegato grafico Tav. 2/a) a seguito di certificato di regolare esecuzione e di frazionamento catastale con costi a carico del soggetto attuatore.
3. La ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." a scomputo dell'importo connesso alle opere di urbanizzazione a perseguimento degli obiettivi pubblici del PA 12, si impegna alla realizzazione del parcheggio sopra descritto per un importo di € 56167,51 come da computo allegato, garantendo tale somma con garanzia fidejussoria rilasciata dall'istituto \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di € 56.167,51 + 10 % di IVA. Lo svincolo di dette garanzie avverrà all'avvenuto trasferimento delle aree alla proprietà pubblica.
4. La ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." versa nelle casse del comune di Sulzano le seguenti somme:
  - euro 19.080,00 mediante bonifico bancario emesso dalla banca \_\_\_\_\_ riportante la causale "monetizzazione delle aree a standard – PCC";
  - euro 7.832,49 (euro 64.000-56.167,51) mediante bonifico bancario emesso dalla banca \_\_\_\_\_ riportante la causale "monetizzazione delle quote economiche proporzionali per il perseguimento degli obiettivi pubblici connessi al PA12".
5. La ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." si obbliga a realizzare a proprie cure e spese le opere di cui al punto 3. Le opere dovranno avere luogo prima della emissione del certificato di agibilità degli edifici da realizzarsi sui lotti di proprietà all'interno del comparto "Q".
6. La ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." nel caso di alienazione dell'area dovrà con atto privato, trasmettere agli acquirenti del lotto gli obblighi di cui al presente atto. Nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l." ed i suoi successori aventi causa, restano responsabili in solido verso il Comune di tutti gli obblighi assunti per il presente atto.
7. Con l'assunzione di obbligo di cui ai punti 2, 3 e 4, si intendono integralmente assolti tutti gli obblighi inerenti la cessione di standard urbanistici.
8. È autorizzata dal Comune sia la costruzione sul lotto 1 a distanza inferiore a m. 5,00 (cinque virgola zero zero) dal confine con il parcheggio pubblico in lato nord, sia la costruzione sul lotto2 a distanza

inferiore a m. 5,00 (cinque virgola zero zero) dal muro dell'erigendo parcheggio in cessione al Comune.

9. È consentito apportare in fase di presentazione del permesso di costruire, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al presente documento, modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. La collocazione e la configurazione planivolumetrica dei fabbricati sono quindi passibili di modificazioni, fermo restando il rispetto dei limiti di edificabilità ammessi, senza che ciò costituisca variante al presente documento.
10. Valutato che il piano di lottizzazione Q essendo un comparto urbanistico già saturo e concluso ha in sito le opere di urbanizzazione primarie realizzate, si procede a non realizzare ulteriori opere e quindi non si scomputano tali importi proporzionati al nuovo volume residenziale.
11. Il contributo di costruzione sarà corrisposto in sede di presentazione dei titoli edilizi, ai sensi di legge, per l'edificazione dei fabbricati residenziali, costituito da oneri primari, secondari e costo di costruzione per gli 800,00mc residenziali.
12. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione gli elaborati grafici ed allagati di seguito elencati:
  - Elaborati grafici invariati (Tavv. 1/a e 2/a);
  - Computo metrico invariato;
  - Bozza di convenzione urbanistica;
  - Relazione tecnico-descrittiva aggiornata;
  - Rilievo fotografico invariato;
  - Relazione geologica.
13. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della ditta "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l."

Sulzano, 21/11/2023

Per conto della società "Immobiliare Colline di Sulzano S.r.l.      Dott. Ing. Carlo Bettoni





COMUNE DI SULZANO  
Provincia di Brescia  
UFFICIO TECNICO

C.A.P. 25058 Via C. Battisti, 1 Tel. 030 – 985141 www.comune.sulzano.bs.it

Prot.0009192

Sulzano, 21/11/2023

**Certificato di destinazione urbanistica**  
(art.30 del D.P.R. 380/2001 )

**IL RESPONSABILE DELL' UFFICIO TECNICO**

Visto l'art. 18 della legge 28.2.85 n.47 e successive modifiche e integrazioni;  
Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del C.C. n. 13 del 12/06/2017;

**CERTIFICA**

che gli immobili in Sulzano sotto riportati hanno la destinazione urbanistica a lato indicata:

	N.C.T.R.	Zona PGT	Art. Piano delle Regole
Fg.	mappali		
6	5872	zona C2- ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE- COMPARTI GIA' EDIFICATI E/O GIA' CONVENZIONATI	Art. 28
6	5877	zona C2- ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE- COMPARTI GIA' EDIFICATI E/O GIA' CONVENZIONATI	Art. 28
5	6735	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - P.L.12	Scheda dei comparti di trasformazione controdedotta

Il presente non costituisce titolo o preconditione per le attività di cui all'art. 10 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi disposizioni e vincoli, derivanti da specifica normativa e dalla presenza di impianti tecnologici, che possono incidere sull'edificabilità delle aree di cui trattasi.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Arch. Frigerio Valentina



# COMUNE DI SULZANO

Provincia di Brescia

Sportello Unico per l'edilizia – Via C. Battisti, 91 – 25058 – SULZANO (BS)  
Tel. 030.985574 – Fax 030.985574 –

Ufficio Tecnico Comunale  
17/10/2023 prot. n. 0009190

**Oggetto: P.C. n.10pc/2022 Trasferimento di volumetria edificabile dal P.A. 12 AL P.A. "Q" e opere di urbanizzazione a perseguimento degli obiettivi pubblici.**

Con la presente si prende atto che in data 30/11/2022 prot. n. 8314 il Sig. LAZZAONI ALESSANDRO Legale rappresentante della società IMMOBILIARE COLLINE DI SULZANO SRL (c.f. 02529100980), ha presentato istanza di Permesso Per Costruire Convenzionato "P.C. n.10pc/2022" avente ad oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse collettivo nell'ambito del trasferimento di volumetria edificabile dal P.A. 12 al P.A. Q il tutto a firma del professionista BETTONI Ing. CARLO iscritto all'ordine degli ingegneri di Brescia con il numero A2761.

La documentazione di cui al prot. n. 8314 è così composta:

- Richiesta di Permesso di costruire (PDC)
- Proposta convenzione
- Modello calcolo oneri
- Soggetti coinvolti nel procedimento
- Ulteriori immobili oggetto del procedimento
- Relazione tecnica di asseverazione
- Tav 01- esistente Planimetria generale e inquadramento PGT
- Tav 02- progetto Planimetria generale e INDIVIDUAZIONE delle aree in cessione all'interno del comparto "Q"
- Rilievo Fotografico
- Relazione Tecnica
- Distinta di pagamento dell'istanza
- Ricevuta pagamento

Integrata successivamente in data 13/02/2023 prot. n. 1247 dalla seguente documentazione:

- Trasmissione di integrazioni documentali per istanze edilizie
- Integrazioni a seguito della richiesta integrazione prot. 587 del 23/01/2023
- Tav 01/a- esistente Planimetria generale e inquadramento PGT
- Tav 02/a- progetto Planimetria generale e INDIVIDUAZIONE delle aree in cessione all'interno del comparto "Q"
- Relazione Tecnica
- Bozza di convenzione fra l'intestataro e il Comune di Sulzano
- Computo Metrico Estimativo
- Rilievo Fotografico

ed in data 22/03/2023 prot. n. 2399, ed in data 12/05/2023 prot. n. 3722 dalla seguente documentazione:

- Copia cartacea tavole 01/a e 02/a
- Trasmissione di integrazioni documentali per istanze edilizie
- Relazione Geologica

La documentazione allegata all'istanza di cui sopra risulta essere depositata presso l'ufficio tecnico comunale e in formato digitale presso il portale SOLO1.

Dalla valutazione ed esame della stessa si evince quanto segue:

Il Permesso per Costruire Convenzionato è presentato in attuazione all'art. 61 lettera b) delle NTA attraverso il quale il PGT disciplina il trasferimento dei diritti edificatori stabilendo che *"i diritti edificatori trasferiti su lotti liberi ricompresi in comparti convenzionati disciplinati e identificati con apposito perimetro nel Piano delle Regole, potranno atterrare in quantità massima pari all'indice territoriale originario per il comparto stesso, applicato alla superficie del lotto libero di atterraggio"*.

Nella fattispecie le aree interessate dai diritti edificatori generati dall'P.A.12 sono ricomprese all'interno del comparto urbanistico già convenzionato identificato nel Piano delle Regole con la lettera Q e classificato come zona C2 *"residenziale di espansione comparti già edificati e convenzionati"*

Il permesso per costruire convenzionato è presentato in conformità ai disposti del D.P.R. 380/2001 art. 28-bis in quanto strettamente correlato ad esigenze di urbanizzazione che possono essere soddisfatte in modalità semplificata. La convenzione approvata dalla giunta comunale ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 28-bis comma 2 del D.P.R. 380/2001 e l'art. 33 comma 1 lettera f) della l.r. 12 specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

L'interesse pubblico insito nella proposta di Permesso per Costruire Convenzionato: PCC. n.10pc/2022 riguarda la cessione e realizzazione di aree per parcheggio pubblico prevedendo cinque posti auto. Opere che andranno ad aumentare l'offerta di parcheggio del contesto urbano circostante.

## RISULTANZE ISTRUTTORIE

### *INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE PROPRIETA':*

Il terreno dal quale si intende acquisire la volumetria edificabile generata dal P.A. 12 è così identificato:

- parte del Fg. 5 mappale 6735;

I terreni sui quali si intende sviluppare la volumetria edificabile in atterraggio sul P.A. "Q" generata dal P.A. N.12 sono così identificati:

- Fg. 6 mappale 5872 indicato nelle tavole grafiche come LOTTO 1;
- Fg. 6 mappale 5877 indicato nelle tavole grafiche come LOTTO 2.

### *SULLE AREE DI ATTERRAGGIO, GRAVANO I SEGUENTI VINCOLI AMMINISTRATIVI, PAESAGGISTICI E GEOLOGICI:*

- Amministrativi: nessun vincolo;
- Paesaggistici: nessun vincolo;
- Fattibilità geologica: Classe 2 aree di fattibilità con modeste limitazioni;

- Analisi sismica di secondo livello: soggetta ad amplificazione sismica per effetti litologici e/o morfologici con valori di Fa inferiori ai valori di soglia di riferimento per la DGR n. 8/1566 del 22/12/2005 definiti da Regione Lombardia per il comune di Sulzano.
- Piano gestione del Rischio Alluvioni: nessun vincolo.

**DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI AL FINE DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 61 DEL PIANO DELLE REGOLE**

**-L'indice derivato per il comparto "Q" è così calcolato:**

Superficie Territoriale comparto "Q" da NTA 2003: mq 4.000  
 Volume assegnato originariamente al comparto: mc 2.000  
 Superficie adibita a parcheggi pubblici SP4: mq 600  
 Totale Superficie Fondiaria: (4.000 – 600) mq= 3.400 mq  
**Indice fondiario derivato: 2.000 mc / 3.400 mq= 0.5882 mc/mq**

**- La volumetria richiesta in trasferimento dal P.A. 12 al P.A. "Q" è pari a 800,00 mc così ripartita.**

- SF del lotto 1 è pari a mq 326,00 con potenzialità edificatoria di max 191,75mc
- SF del lotto 2 è pari a mq 1.055,00 con potenzialità edificatoria di max 620,551mc
- SF Tot 1.381,00 con potenzialità edificatoria totale di 812,30 MC, viene proposto il trasferimento di tot. 800,00 MC < a812,30 MC.

Si precisa che la volumetria di 800,00 MC derivante dal trasferimento potrà essere ripartita fra i due lotti in proporzione diversa rispetto a quanto indicato in progetto, **comunque entro il limite dell'indice fondiario derivato di 0.5882 mc/mq sul singolo lotto.**

Dimensionamenti e parametri urbanistici:

<i>Sup. complessiva</i>	1.381,00 mq.
<i>Volume residenziale</i>	<b>812,30 mc. Max; ne realizza 800,00mc</b>
<i>Altezza edificio</i>	6,50 ml. max
<i>Verde profondo</i>	30% della ZONA C2
<i>Distanza Confini</i>	Vedi art. 15 NTA, il PA può stabilire distanze differenti dai confini dei lotti ma dal confine del PA verso altre proprietà deve sempre rispettare 5 ml. (anche tra due zone omogenee diverse si considera il limite di distanza da confine) <i>Salvo deroga del Comune.</i>
<i>Distanza Strade</i>	Vedi art. 16 NTA, 5 ml. <i>Salvo deroga del Comune.</i>
<i>Distanza Edifici</i>	Vedi art. 14 NTA, 10 ml. (tra pareti finestrate e pareti di edifici che si fronteggiano) o in aderenza nei casi consentiti. il PA può stabilire distanze differenti tra gli edifici interni alla lottizzazione
<i>Superficie Parcheggi</i>	Vedi art. 22 NTA , 1mq/10mc volume edificato (parcheggi di pertinenza), con un minimo di 25 mq. per ciascuna unità abitativa, e di un posto auto per mono-bilocali e due posti per trilocali
<b>PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>	
Volume residenziale di 800mcX 1mq/10mc	
Mq. parcheggio pertinenziale 80,00 mq da reperire nei singoli lotti privati a servizio delle due abitazioni.	

**1) MODALITA' DI ASSOLVIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI**

Gli standard urbanistici sono verificati e determinati ai sensi dell'art. 23 delle NTA del Piano delle Regole. La dotazione di standard per la destinazione residenziale è stabilita in 39,75 mq/150mc. Viene stabilito inoltre che "il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli standard":

-Necessità di aree a standard 39,75 mq/150mc x 800,00 mc = 212.00 mq;  
(parchi pubblici per sport e gioco esclusi fasce verdi lungo le strade; aree per istruzione; parcheggi extra pertinenziali; attrezzature di uso comune -religioso,sanitario,culturale-)

Preso atto che non vengono proposte opere di standard pertinenziale, si prevede la monetizzazione dell'intera superficie dovuta:

**-Totale importo da monetizzare: 212.00 mq x € 90/mq= 19.080,00€**

## 2) PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI PUBBLICI DEL P.A 12

Al riguardo le schede dell'ambito di trasformazione n. 12 stabiliscono importi per opere di urbanizzazione esterne al comparto per complessivi 136.000,00€. Stante che una quota della potenzialità edificatoria del PA 12 viene trasferita sul PL Q sono state determinate le seguenti quote economiche da garantire in sede di attuazione del P.C. n.10pc/2022 secondo il seguente calcolo:

-1700 mc: volumetria in capo al P.A. 12

-800 mc: volumetria richiesta in trasferimento sul P.A. "Q"

Importo opere di urbanizzazione riferite alla volumetria in trasferimento:

136.000,00 € x 800,00 mc / 1700 mc= 64.000,00 €

L'A.C. ha richiesto in sostituzione dell'allargamento ed adeguamento della mulattiera -Via Bassalino- la cessione di superficie per l'allargamento stradale su via Martignago e la realizzazione e cessione di parcheggio pubblico quantificata in mq.110,00 per un totale di ulteriori cinque posti auto di interesse collettivo per un importo stimato da c.m.e. di € 56.167,51;

E' previsto inoltre la cessione di 200mq di allargamento stradale che proporzionato ai 800mc di volume residenziale, diviene mq 94,12; ampiamente superato dai 110,00mq previsti nel PCC.

**Pertanto alla firma della convenzione sono dovuti € 7.832,49 quale differenza per le opere di interesse collettivo previste determinato dalla differenza tra 64.000,00-56.167,00= € 7.832,49;**

## 3) ONERI URBANIZZAZIONE

Valutato che il piano di lottizzazione Q essendo un comparto urbanistico già saturo e concluso ha in sito le opere di urbanizzazione primarie realizzate, pertanto si procede a non realizzare ulteriori opere e quindi non si scomputano tali importi proporzionati al nuovo volume residenziale, ma si richiedono al rilascio del PCC insieme agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione edilizio

**Oneri primari = 800 mc. X 4,00 € = € 3.200,00 che vengono pagati.**

**Oneri secondari = 800 mc. X 5,00 € = € 4.000,00 che vengono pagati.**

## CONVENZIONE

Si allega alla presente bozza di convenzione coerente alle risultanze istruttorie sopra dettagliate

## COMMISSIONI /PARERI

Trattandosi di due alloggi in lotti non vincolati, non si chiedono pareri ulteriori.

## CONCLUSIONI:

La proposta si ritiene approvabile in Giunta Comunale.

20/11/2023

## **ALLEGATO A: Procedura approvazione PCC.**

### **DPR 380/2001**

Art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato  
(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014)

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

### **L.R. 12/2005**

Art. 33. (Regime giuridico degli interventi)  
(articolo così sostituito dall'art. 5, comma 1, lettera e), legge reg. n. 18 del 2019)

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono assoggettati alle seguenti discipline:

- a) attività edilizia libera, ovvero senza alcun titolo abilitativo, ai sensi dell'articolo 6 del d.P.R. n. 380/2001, incluse le opere soggette a preventiva comunicazione di avvio lavori, di cui alla lettera e-bis) del comma 1 dello stesso articolo 6;
- b) comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), per gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera, non realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e non assoggettati a permesso di costruire, secondo le procedure di cui agli articoli 6-bis e 23-bis, comma 3, del d.p.r. 380/2001;
- c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nei casi di cui all'articolo 22, commi 1, 2 e 2-bis, del d.p.r. 380/2001, nonché per le demolizioni non seguite da ricostruzione, secondo le procedure di cui all'articolo 19 della legge 241/1990 e all'articolo 23-bis, commi 1 e 2 3, del d.p.r. 380/2001;
- d) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire, di cui all'articolo 42, nei casi di cui all'articolo 23, comma 01, del d.p.r. 380/2001, nonché per gli interventi di ampliamento e per gli interventi in deroga agli strumenti di pianificazione, ai fini della rigenerazione urbana, di cui agli articoli 40-bis e 40-ter; per gli interventi in deroga, di cui agli articoli 40-bis e 40-er, l'efficacia della SCIA di cui alla presente lettera è condizionata alla deliberazione del consiglio comunale prevista dall'articolo 40, in caso di deroga alle previsioni del PGT, e dall'articolo 40-ter, comma 3; (lettera così modificata dall'art. 7, comma 1, lettera a), legge reg. n. 20 del 2020)
- e) permesso di costruire, nei casi di cui all'articolo 10, comma 1, del d.p.r. 380/2001, nonché in quelli di cui all'articolo 34;
- f) permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.p.r. 380/2001, nei casi previsti

all'articolo 14, comma 1-bis, e all'articolo 73-bis, comma 2, nonché in quelli stabiliti dal PGT, previa approvazione della convenzione da parte della Giunta comunale.