

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, approvato con la deliberazione di Consiglio n. 18 del 17.07.2020, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 51 Serie Inserzioni e Concorsi del 16.12.2020;
- l'art. 14, comma 1, della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., che testualmente recita: "*I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale*";
- L'art. 14, comma 4, della Legge Regionale n. 12 dell'11.03.2005 e s.m.i., che testualmente recita: "*La giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate*";

Considerato che:

- in data 20.12.2022, n. prot. 15219, il Sig. Gianotti Giuseppe, quale legale rappresentante della G.P. & F. Srl presentava istanza per l'approvazione di un Piano Attuativo in attuazione dell'art. 6 del P.D.R. del vigente PGT, dove all'ultimo comma indica che gli interventi che superano i 500 mq di SLP sono oggetto di Piano Attuativo;
- l'istanza è corredata dal progetto urbanistico redatto dall'Ing. Stefano Messa, con studio a Villa d'Ogna (BG), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 2540;

Valutato che:

- per tale area, le norme tecniche di attuazione del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio prevedono che per i Piani Attuativi vi sia l'obbligo di cessione e/o di monetizzazione di standard previsti dal Piano dei Servizi e il versamento del contributo compensativo aggiuntivo, definito come standard di qualità;
- l'intervento è identificato al Fg. 9 mappali 6796, 4887, 4886, 5151, e una porzione del mappale 6799 che interessa una superficie complessiva di mq 3244,40, urbanisticamente identificati nel vigente PGT in zona B1 Superficie fondiaria di mq 1.477,00, B2 Superficie fondiaria di mq 1.155,00, e Verde Privato Superficie fondiaria di mq 612,40, la cui su SLP ammessa complessivamente corrisponde a mq 738,50 + mq 346,00 + mq. 70,64 per una SLP complessiva di mq 1155,14;

Indici urbanistici

ST mq 3244,40

SLP prevista mq 1155,14

Standard 26,50 mq/ab reperire

Altezza max due piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato

Da reperire come previsto dall'art. 11.2 del Piano dei servizi da reperire in ragione di 33,33mq/ab
 $1155,14/33,33 = 34,66$ abitanti teorici

$34,66*26,50 = \text{mq } 918,49$ di cui a parcheggio $8*34,66 = \text{mq } 277,28$ reperiti mq 278,05

Standard di cui viene chiesta la monetizzazione $918,49 - 278,05 = \text{mq } 640,44$

Altezza max m. 7,5

Criteri di negoziazione

Standard di qualità all'art. 11.4 gli importi dello Standard di qualità della residenza vista la delibera di Giunta n. 79 del 29.08.2024 sono computati nel valore massimo di zona da euro 180,00, dove all'esterno del TUC viene applicato per intero, mentre all'interno viene computato al 50%.

Cessione aree al fine della realizzazione di 10 posti auto e l'area di accesso agli stessi

Convenzione urbanistica con riferimento ai 5 anni di attuazione per assicurare la realizzazione del comparto

Visti:

- il parere della Commissione Urbanistica espresso nella seduta del 12.12.2024 dal quale si evince che la Commissione non rileva criticità;
- la relazione istruttoria ex-art. 14, comma 1, Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 12.12.2024;

Dato atto che verrà presentato regolare Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività sia per le opere da eseguire sia per gli edifici residenziali al fine di realizzare i contenuti del Piano di Attuativo;

Dato atto che relativamente alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale l'art. 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. stabilisce che *“qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica”*;

Ritenuto opportuno concedere la monetizzazione richiesta dal lottizzante, come consentito dalla norma succitata così determinata:

Standard di cui viene chiesta la monetizzazione $Mq\ 640,44 * €\ 128,00 = €\ 81.976,32$;

Preso atto che il prezzo unitario al metro quadrato di cui al punto precedente è fissato con apposita deliberazione ed è quello vigente al momento della stipula della convenzione, applicando il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno in corso;

Valutato inoltre che, come previsto all'art. 11.4 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi, l'intervento comporta la corresponsione al Comune di standard di qualità in caso di Piano Attuativo che deve essere corrisposto per ogni mq di slp in costruzione, per le residenze è stato valutato un importo che varia da 120,00 a 180,00 €/mq, vista la delibera di Giunta n. 79 del 29.08.2024: standard di qualità 1155,14 mq così suddivisi

SLP B1 mq 738,50* € 180/2 (interno TUC) = € 66.465,00;

SLP Verde privato mq 70,64 * € 180/2 (interno TUC) = € 6.357,60;

SLP B2 mq 346,00* € 180 (esterno TUC) = € 62.280,00;

Considerato pertanto quanto segue:

- verrà corrisposto per gli standard di qualità dovuti un valore di € 135.102,60;
- verranno monetizzati gli standard urbanistici per un valore di € 81.976,32;

Dato atto che:

- la deliberazione di adozione del Piano attuativo e i relativi allegati sono stati depositati presso la Segreteria Amministrativa del Comune di Sale Marasino dal 22.04.2025 al 07.05.2025 e data notizia alla cittadinanza mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Sale Marasino mediante 'Avviso di deposito adozione Piano Attuativo denominato "Ambito G" ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 12/2005";

- nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni, giusta dichiarazione resa dal responsabile dell'Area Tecnica in data 23.05.2025, n. prot. 0005002, depositata agli atti;

Vista la Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i. e, in particolare, gli artt. 12 “Piani attuativi comunali”, art. 14 “Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi” e 51 “Disciplina Urbanistica”;

Ribadito che la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., per quanto attiene all’art. 14 ai commi 1 e 4, recita:

“1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale [...]”;

“4. [...]la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate”;

Ritenuto che il Piano attuativo in oggetto sia meritevole di approvazione da parte di questa Giunta Comunale;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi del T.U.E.L. e s.m.i.;

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese,

D E L I B E R A

1-Di dichiarare quanto in premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2-Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., il Piano Attuativo denominato LakeView al fine di realizzare un nuovo fabbricato residenziale come descritto negli allegati alla presente deliberazione, che interessa l’area così catastalmente individuata:

- Fg. 9 mappali 6796, 4887, 4886, 5151, e una porzione del mappale 6799 che interessa una superficie complessiva di mq 3244,40, urbanisticamente identificati nel vigente PGT in zona B1 Superficie fondiaria di mq 1.477,00, B2 Superficie fondiaria di mq 1.155,00, e Verde Privato Superficie fondiaria di mq 612,40, la cui su SLP ammessa complessivamente corrisponde a mq 738,50 + mq 346,00 + mq. 70,64 per una SLP complessiva di mq 1155,14

Istanza presentata in data 20.12.2022, n. prot. 15219, dal Sig. Gianotti Giuseppe, quale Legale Rappresentante della G.P. & F. Srl per l’approvazione di un Piano Attuativo in attuazione dell’art. 6 del P.D.R. del vigente PGT, dove all’ultimo comma indica che gli interventi che superano i 500 mq di SLP sono oggetto di Piano Attuativo; l’istanza è corredata dal progetto urbanistico redatto dall’ Ing. Stefano Messa, con studio a Villa d’Ogna (BG), iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 2540;

3-Di dare atto che il progetto urbanistico di che trattasi è così costituito:

- All. A RELAZIONE TECNICA
- All. A1 Regolamento finiture
- All. B ATTI PROPRIETA’
- All. C DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- All. D SIMULAZIONE FOTOGRAFICA
- All. E COMPUTO METRICO
- All. F Bozza CONVENZIONE URBANISTICA

- All. G RELAZIONE PAESAGGISTICA
- All. H RELAZIONE NATURALISTICA
- All. I RELAZIONE GEOLOGICA
- •TAV 01 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- •TAV 02 RILIEVO
- •TAV 03 PLANIVOLUMETRICO
- •TAV 04 SEZIONI
- •TAV 05 AUTORIMESSE INTERRATE

4-Di autorizzare la monetizzazione delle aree a standard non reperite, pari a mq. 640,44, ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., dando atto che il valore di monetizzazione è determinato applicando il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU, fissato annualmente con apposita deliberazione di questa Giunta, per le zone B1 relativo all'anno di sottoscrizione della convenzione urbanistica, per un valore di € 81.976,32;

5-Che verranno, inoltre, versati come previsto dal Documento di piano del vigente PGT a contributo compensativo aggiuntivo gli standard di qualità per un importo di € 135.102,60;

6- Di dare atto che gli importi delle monetizzazioni di cui ai precedenti punti 4 e 5 verranno versati dal proponente al momento della stipula della convenzione;

7- Di demandare al responsabile dell'Area Tecnica, ad intervenuta esecutività della presente deliberazione, le incombenze per la pubblicità del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i.;

8-Di autorizzare il responsabile dell'Area Tecnica, fin da ora, a sottoscrivere in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, non appena intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo in argomento, la relativa convenzione urbanistica;

Successivamente, vista l'urgenza di rendere pienamente operativi gli uffici;

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese,

D E L I B E R A

9-Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. e s.m.i.

Il Sindaco
Firmato digitalmente
Turelli Chiara

Il Segretario Comunale
Firmato digitalmente
MOROLI FRANCA
