



COMUNE DI SALE MARASINO
PROVINCIA DI BRESCIA

Codice ente 10419	
DELIBERAZIONE N. 93 DEL 15/09/2025	

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO:

Approvazione definitiva Piano Attuativo "Ambito E"

L'anno duemilaventicinque addì quindici del mese di settembre alle ore dodici e minuti trenta in modalità telematica, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Turelli Chiara - Sindaco	Sì (da remoto)
2. Salghetti Davide - Assessore	Sì (da remoto)
3. Passini Chiara - Assessore	Sì (da remoto)
4. Comincini Luca - Assessore	Sì (da remoto)
5. Tocchella Giuseppe - Assessore	Sì (da remoto)
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

Partecipa alla adunanza da remoto il Segretario comunale dott.ssa MOROLI FRANCA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, la dott.ssa. Turelli Chiara nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

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 02.08.2024, n. prot. 0007792, la Sig.ra Bazzana Maria quale Legale Rappresentante della Società "Immobiliare Bieffe Srl", unitamente al Sig. Pezzotti Nicola quale Legale Rappresentante della Società "Idraulici del Sebino di Geom. Pezzotti Nicola & C. Snc" e al Sig. Pezzotti Mario quale Legale Rappresentante della Società "Pezzotti Scavi Srl", presentavano istanza per l'approvazione di un Piano Attuativo in attuazione dell'Ambito E, finalizzato alla realizzazione di un nuovo intervento edilizio residenziale, conforme allo strumento urbanistico vigente;
- l'intervento è identificato al foglio n. 9 mappale n. 1052 per una superficie territoriale totale di mq. 4.960,00;
- l'istanza è corredata dal progetto urbanistico redatto dall'Ing. Umberto Monopoli, con studio a Pisogne, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1792;

Valutato che, per tale area, le norme tecniche di attuazione del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio identificano il mapp. 1052 del Fg. 9 inserito nell'ambito E con una SLP prevista di 1.488,00 mq, di cui a progetto 1.485,00, da attuarsi tramite Piano Attuativo. Tale Piano Attuativo prevede l'obbligo di cessione aree al fine dell'allargamento stradale, come indicato nella scheda d'ambito di standard previsti dal Piano dei Servizi e il versamento del contributo compensativo aggiuntivo, definito come standard di qualità:

Indici urbanistici

ST mq 4.960,00

SLP prevista mq 1.485,00

Standard 26.50 mq/ab di cui almeno mq 8 a parcheggio, da reperire nell'ambito

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 33,33 mq/ab

Mq 1.485,00/33,33 = 44,55 abitanti teorici

$44,55 * 26,50 = \text{mq } 1.180,57$ di cui a parcheggio $8 * 44,55 = \text{mq } 356,40$

reperiti mq 566,30 di cui 361,00 mq a parcheggio e 204,78 mq per allargamento strada

Standard di cui viene chiesta la monetizzazione $\text{mq } 1.180,57 - \text{mq } 566,30 = \text{mq } 614,27$

Criteri di negoziazione

Standard di qualità all'art. 11.4 gli importi dello Standard di qualità della residenza sono computati da euro 120,00/180,00 all'interno del TUC tale importo viene dimezzato; come previsto dalla Delibera di Giunta n. 79 del 29.08.2024 viene applicato il valore massimo previsto:

$\text{€/mq } 180,00 * 50\% * 1.485,00 \text{ mq} = \text{€ } 133.650,00$

Cessione aree al fine dell'allargamento stradale come indicato nella scheda d'ambito, prevista nella tavola di inquadramento

Convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione del comparto

Elementi da salvaguardare: ulivi esistenti, muri a secco, lato ovest, inserimento nelle balze; trattasi di un'area libera collocata in una zona altamente urbanizzata e l'intervento, attraverso l'allargamento della sede stradale e la realizzazione di 17 posti auto da cedere all'amministrazione, contribuisce alla riqualificazione della zona;

Visti:

- l'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 11.06.2025 n. prot. 0005611, di cui alla P.E. 2024/00094, relativa alle opere in progetto;
- il parere della Commissione Urbanistica espresso nella seduta del 12.12.2024 dal quale si evince che la Commissione rileva criticità, superate poi con la trasmissione di integrazioni documentali;
- la relazione istruttoria ex-art. 14, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i. redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 18.07.2025, depositata agli atti;

Dato atto che verrà presentato regolare Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività sia per le opere di urbanizzazione da eseguire che per gli edifici residenziali, al fine di realizzare i contenuti del Piano 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 614,27*€ 140,50 = € 86.305,00;

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

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 e che deve essere corrisposto, per ogni mq di slp di costruzione residenziale, un importo che varia da 120,00 a 180,00 €/mq e che, all'interno del TUC, tale importo viene dimezzato;

la delibera di Giunta n. 79 del 29.08.2024 prevede di applicare il valore massimo previsto:

€ 180,00*50%*mq 1.485,00 = € 133.650,00, così come descritto negli elaborati di progetto allegati alla presente;

Considerato, pertanto, quanto segue:

- verrà corrisposto per gli standard urbanistici un importo di € 86.305,00;
- gli standard di qualità, quantificati in € 133.650,00, verranno versati entro un anno dalla data

di sottoscrizione della Convenzione o, in alternativa, verranno realizzati eventuali lavori sul territorio comunale di importo fino alla concorrenza di quanto dovuto;

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 07.08.2025 al 22.08.2025 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 "Ambito E" ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 12/2005";
- nei successivi 15 giorni è stata presentata una osservazione, giusta dichiarazione resa dal responsabile dell'Area Tecnica in data 03.09.2025, n. prot. 0008849, depositata agli atti, che si ritiene parzialmente accolta in quanto:
 1. nelle tavole progettuali sono presenti le informazioni oggetto dell'osservazione;
 2. vi sono aspetti tecnici risolvibili in fase esecutiva dei lavori;
 3. parte delle osservazioni non riguardano aspetti urbanistico/edilizi, ma di competenza di altri settori;a cui è stato data informazione puntuale alla Giunta da parte dell'Ufficio Tecnico comunale;

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";

Dato atto 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 adozione 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 del presente atto;

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 dell'ambito di trasformazione E al fine di realizzare un nuovo intervento edilizio residenziale, come descritto negli elaborati allegati alla presente deliberazione, che interessa l'area così catastalmente individuata:

- foglio n. 9 mappale n. 1052 per una superficie urbana totale di mq. 4.960,00, con una SLP prevista di mq 1.485,00;

Istanza presentata in data 02.08.2024, n. prot. 0007792, dalla Sig.ra Bazzana Maria quale Legale Rappresentante della Società "Immobiliare Bieffe Srl", unitamente al Sig. Pezzotti Nicola quale

Legale Rappresentante della Società “Idraulici del Sebino di Geom. Pezzotti Nicola & C. Snc” e al Sig. Pezzotti Mario quale Legale Rappresentante della Società “Pezzotti Scavi Srl”, per l’approvazione di un Piano Attuativo dell’ambito di trasformazione E, corredata dal progetto urbanistico redatto dall’Ing. Umberto Monopoli, con studio a Pisogne, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1792;

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

- 01b_RG Relazione generale
- 02b_DF Documentazione fotografica stato di fatto
- 03b_EG Inquadramento
- 04b_EG Planimetria generale di stato di fatto
- 05b_EG Sezioni di stato di fatto
- 06d_EG Planimetria generale di progetto
- 07b_EG Sezioni di progetto
- 08b_EG Planimetria generale di sovrapposizione
- 09b_EG Sezioni di sovrapposizione
- 10b_EG Urbanizzazioni - planimetria fognature
- 11b_EG Urbanizzazioni - planimetria acquedotto
- 12b_EG Urbanizzazioni - planimetria linea elettrica/telefonica
- 13b_EG Particolari costruttivi di progetto
- 14b_EG Computo metrico estimativo
- 15a_ Schema di Convenzione
- 16_EG Fotoinserimenti
- 17a_EG Sezioni ambientali
- 18_EG Progetto del verde

4-Di autorizzare la monetizzazione delle aree a standard non reperite, pari a mq. 614,27, 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 l’ambito E relativo all’anno di sottoscrizione della convenzione urbanistica;

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 € 133.650,00, entro un anno dalla data di firma della Convenzione o, in alternativa, verranno realizzati eventuali lavori sul territorio comunale di importo fino alla concorrenza di quanto dovuto;

6-Di dare atto che gli importi delle monetizzazioni di cui al precedente punto 4 verrà versato 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,

DELIBERA

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
