

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 29.11.2024, n. prot. 12005, il Sig. Danesi Felice quale Legale Rappresentante della Danesi Partnership Srl presentava istanza per l'approvazione di un Piano Attuativo in attuazione dell'Ambito G, finalizzato all'esecuzione di una bifamiliare, conforme allo strumento urbanistico vigente;
- l'intervento è identificato al foglio n. 9 mappale n. 1600 per una superficie territoriale totale di mq. 2160;
- l'istanza è corredata dal progetto urbanistico redatto dall'Arch. Enrico Mandelli, con studio a Ospitaletto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1760;

Valutato che, per tale area, le norme tecniche di attuazione del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio identificano il mapp. 1600 del Fg. 9 inserito nell'ambito G con una SLP prevista di 200 mq, da attuarsi tramite Piano Attuativo. Tale Piano Attuativo prevede 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:

Indici urbanistici

ST mq 1.740

SLP prevista mq 200

Standard 26.50 mq/ab reperire 4 posti auto come da tavola allegata al DDP

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

$200/33,33 = 6$ abitanti teorici

$6 * 26,50 =$ mq 159 di cui a parcheggio $8 * 6 =$ mq 48 reperiti mq 52,25

44 mq per allargamento strada

Standard di cui viene chiesta la monetizzazione $159 - 96,25 =$ mq 62,75

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

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, dove all'esterno del TUC viene applicato per intero, inoltre, vista la Delibera di Giunta n. 79 del 29.08.2024, verrà applicato €/mq 180,00

Cessione aree al fine dell'allargamento stradale come indicato nella scheda d'ambito più 4 parcheggi

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

Elementi da salvaguardare: ulivi esistenti, muri a secco, inserimento nelle balze, trattasi di un'area libera collocata in una zona periferica, l'intervento, attraverso l'allargamento della sede stradale e la

realizzazione di 4 posti auto da cedere all'amministrazione contribuisce alla riqualificazione della zona;

Visti:

- l'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 09.10.2024 n. prot. 10236, di cui alla P.E. 2023/00121, relativa alle opere in progetto;
- 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, L.R. 12/2005 e s.m.i. redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 27.01.2025, depositata agli atti;

Dato atto che verrà presentato regolare Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività sia per le opere da eseguire sia per l'edificio residenziale, 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:

valori IMU al mq per categoria di intervento Ambito G per un importo di € 54,00

Standard di cui viene chiesta la monetizzazione $Mq\ 62,75 * €\ 54,00 = €\ 3.388,00$;

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 G;

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: $CCA\ 200\ mq * €\ 180,00 = €\ 36.000,00$, il tutto descritto negli elaborati di progetto allegati alla presente;

Considerato pertanto quanto segue:

- verrà corrisposto per gli standard di qualità un importo di € 36.000,00;

- verranno monetizzati gli standard urbanistici per un importo di € 3.388,00;

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. 0005001, 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 L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano Attuativo denominato “Ambito G” al fine di realizzare un nuovo fabbricato residenziale, come descritto negli allegati alla presente deliberazione, che interessa l’area così catastalmente individuata:

- foglio n. 9 mappale n. 1600 per una superficie urbana totale di mq. 1740 circa, con una SLP definita dal piano di mq 200;

Istanza presentata in data 29.11.2024, n. prot. 12005, dal Sig. Felice Danesi quale Legale Rappresentante della Danesi Partnership Srl per l’approvazione di un Piano Attuativo dell’ambito di trasformazione G, corredata dal progetto urbanistico redatto dall’Arch. Enrico Mandelli, con studio a Ospitaletto, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1760;

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

DOCUMENTAZIONE GENERALE DI PROGETTO

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SOPRINTENDENZA
- ATTUAZIONE RETE ECOLOGICA Comunale ai sensi dell’art. 37
- PIANO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO
- BOZZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA
- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE
- CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E ACCESSORIE

PROGETTO ARCHITETTONICO

- RILIEVO DELL’AREA – ESTRATTI MAPPA E PGT
- PROGETTO – PIANTE PIANO INTERRATO
- PROGETTO – PIANTE PIANO TERRA
- PROGETTO – PIANTE DELLA COPERTURA
- PROGETTO – SEZIONI E PROSPETTI

- VERIFICA ADATTABILITA' L. 13/89 – CALCOLO SLP DI PROGETTO
- SCHEMA FOGNATURE
- ALLARGAMENTO STRADALE E PARCHEGGI

CAPITOLATO E COMPUTI METRICI

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- COMPUTO METRICO PER LA SICUREZZA
- ELENCO PREZZI
- INCIDENZA DELLA MANO D'OPERA
- QUADRO ECONOMICO

4-Di autorizzare la monetizzazione delle aree a standard non reperite, pari a mq. 62,75, 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 G 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 € 36.000,00;

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 L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

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 unanimi, favorevoli, 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 D.Lgs. n. 267/2000.

Il Sindaco
Firmato digitalmente
Turelli Chiara

Il Segretario Comunale
Firmato digitalmente
MOROLI FRANCA