



Comune di Iseo
Provincia di Brescia

ORIGINALE

Codice Ente 10335

DELIBERAZIONE N. 176 del 27-10-2022

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER STRALCIO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE A , DENOMINATO "ATR A- I° STRALCIO" , A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

L'anno **duemilaventidue** addì **ventisette** del mese di **ottobre** alle ore 15:00 nella Sala delle Adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

MARCO GHITTI	SINDACO	Presente
CRISTIAN QUETTI	VICE SINDACO	Presente
MARIA ANGELA PREMOLI	ASSESSORE	Presente
PIERANGELO MARINI	ASSESSORE	Presente
BARBARA PINZONI	ASSESSORE ESTERNO	Assente

Totale presenti 4 Totale assenti 1

Assiste il Segretario Generale DOTT.SSA Edi Fabris, la quale provvede all'appello e alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il DOTT. MARCO GHITTI nella Sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Seguito G.M. n. 176 del 27-10-2022

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER STRALCIO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE A , DENOMINATO "ATR A- I° STRALCIO" , A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Iseo è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione consiliare n. 01 del 03/02/2012, esecutiva ai sensi di legge e definitivamente approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 10 e 11/09/2012 esecutiva ai sensi di legge;
- l'avviso di approvazione del P.G.T. vigente è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e concorsi n. 07 del 13/02/2013;
- il Documento di Piano vigente individua l'Ambito di Trasformazione "A" ed "A1" a destinazione residenziale e servizi, l'attuazione del quale è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/05, per il quale trova applicazione la norma specifica della Scheda dedicata di cui all'art. 16 delle NTA del Documento di Piano;
- la scheda degli ambiti di possibile trasformazione A ed A1 prevedeva:
 - a. una Superficie di contesto pari a 36.800 mq e una potenzialità edificatoria minima pari a mq 5.520,00 e massima pari a mq 7360,00 (pari rispettivamente al 15% e 20% della superficie d'ambito);
 - b. l'acquisizione dell'area per l'ampliamento del polo scolastico, l'adeguamento delle viabilità della zona, la realizzazione di aree a parcheggi come obiettivi strategici;
 - c. la possibilità di realizzazione per stralci funzionali del Comparto nel rispetto dell'edificabilità totale prevista dal Comparto nella sua interezza e degli obiettivi previsti dalla scheda d'Ambito;
 - d. il sottoambito A1 è stato realizzato come stralcio funzionale in forza della Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 04/11/2016 di approvazione del Piano di Lottizzazione e della Delibera di Giunta Comunale n. 173 del 28/11/2016 di approvazione delle modifiche alla bozza di convenzione urbanistica e successivamente sottoscritta e conservata al Rep. N. 192, Racc. n. 101 del Notaio Dott. Valerio Carpentieri con studio in Nave (BS), registrata a Brescia il 28/12/2016 al n. 55602/1T e trascritta sul Registro Immobiliare di Brescia ai n.ri 52279/32220 il 28/12/2016;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 24-09-2020 è stato approvato il piano di lottizzazione per stralcio dell'Ambito di Trasformazione A- denominato "ATR A - I stralcio" a destinazione residenziale, relativo agli immobili censiti al foglio n. 18 mappali n. 1/p -182-183-184-252 N.C.T. del Comune di Iseo;
- in data 21-04-2021 con atto Repertorio N. 13129 Raccolta N. 11246 del Notaio Avv. Massimo Mastrodonato di Bergamo, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al suddetto Piano;

Premesso altresì che:

- la società Immobiliare Montespicchio 63 S.r.l. (C.F.: 03490490152 – P.IVA: 02472130166) con sede in via Ing. Balduzzi n. 37 a Clusone (BG) è proprietaria degli immobili oggi censiti al foglio n. 18, mappali n. 182-183-184-252, NCT del Comune di Iseo (BS);
- i signori:
 1. GATTI MARCO, nato ad Iseo (BS) il 13 luglio 1953, residente ad Iseo (BS) via Luigi di Bernardo n. 49, c.f.: GTT MRC 53L13 E333P;
 2. GATTI SIMONA, nata a Brescia il 3 aprile 1981, residente a Paratico (BS) via Giuseppe Mazzini n. 60, c.f.: GTT SMN 81D43 B157C;
 3. GATTI IVONNE, nata a Brescia il 6 febbraio 1978, residente ad Iseo (BS) via Luigi di Bernardo n. 49, c.f.: GTT VNN 78B46 B157N;

4. - GATTI DANIA, nata a Iseo (BS) il 29 gennaio 1974, residente a Corte Franca (BS) via Roveglia n. 20, c.f.: GTT DNA 74A69 E333L;
5. GATTI PAOLO, nato a Iseo (BS) il 6 aprile 1943, residente ad Iseo (BS) via Luigi di Bernardo n. 49, c.f.: GTT PLA 43D06 E333S;
6. BARONI GIOVANNA, nata a Iseo (BS) il 4 ottobre 1950, residente ad Iseo (BS) via Luigi di Bernardo n. 49, c.f.: BRN GNN 50R44 E333B;

sono proprietari e/o usufruttuari, per quote proprie dell'immobile censito al foglio n. 18, mappali n. 1, sub. 4,9,15 e 17, NCT del Comune di Iseo (BS) che ricade all'interno dell'Ambito A - I stralcio come Lotto A;

- la società Immobiliare Montespicchio 63 S.r.l. ha acquisito dai suddetti colottizzanti la potenzialità edificatoria del Lotto A con atto Repertorio N. 13130 Raccolta N. 11247 del Notaio Avv. Massimo Mastrodonato di Bergamo del 21/04/2021;
- la società Immobiliare Montespicchio 63 S.r.l. ha recentemente acquisito dalla società Clusane S.r.l. (C.F. e P.IVA: 03039800986), con sede in Piazza Donatori di Sangue 4/5 a Darfo Boario Terme (BS), ai sensi dell'art. 10-bis della Convenzione Urbanistica Rep. N. 192, Racc. n. 101 del Notaio Dott. Valerio Carpentieri per l'attuazione del sottoambito A1, la potenzialità edificatoria residua dello stesso, pari a mq 362,80, intendendone effettuare l'utilizzo nel proprio lotto urbanistico nel comparto in corso di realizzazione;

Considerato che:

- il signor DALLAGRASSA ELIO, nato a Gazzaniga (BG), il 28 febbraio 1969, in qualità di Legale Rappresentante della società Immobiliare Montespicchio 63 S.r.l., unitamente ai signori GATTI MARCO (c.f.: GTT MRC 53L13 E333P), GATTI SIMONA (c.f.: GTT SMN 81D43 B157C), GATTI IVONNE (c.f.: GTT VNN 78B46 B157N), GATTI DANIA, (c.f.: GTT DNA 74A69 E333L), GATTI PAOLO (c.f.: GTT PLA 43D06 E333S) e BARONI GIOVANNA, (c.f.: BRN GNN 50R44 E333B), in qualità di proprietari degli immobili censiti al foglio n. 18, mappali n. 1/p-182-183-184-252, NCT del Comune di Iseo (BS), hanno depositato in data 19/05/2022 l'istanza di approvazione della Variante al Piano di lottizzazione dell'Ambito di trasformazione Comparto A, assunta al protocollo n. 12989, successivamente integrata e sostituita dagli elaborati depositati in data 20/05/2022 con prot. n. 16107;
- la precitata istanza è corredata dal progetto redatto dall'Ing. Stefano Messa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo col n. 2540, composto dai seguenti documenti, i cui originali, in firma olografa, sono conservati presso gli uffici comunali, mentre alla presente sono allegati in formato digitale:
 1. Istanza di approvazione prot. n. 16107 del 20/06/2022;
 2. Bozza di convenzione urbanistica prot. n. 16107 del 20/06/2022;
 3. TAV 01 – Planivolumetrico di variante prot. n. 12989 del 19/05/2022;

Verificato che il progetto allegato alla richiesta di variante al Piano di Lottizzazione prevede:

- l'attribuzione al lotto B di tutta la potenzialità edificatoria aggiuntiva di mq 362,80 acquisita da parte della società, senza altre modifiche ai parametri edilizi e con una configurazione degli immobili non radicalmente diversi da quelli previsti dal Piano Attuativo approvato;
- la maggior dotazione di standard urbanistici previsti dall'art. 12.1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente quantificata in 343,35 mq ($362,80 \text{ mq} \div 37 \text{ ab/mc} = 9,81 \text{ ab} \times 35 \text{ mq/ab} = 343,35 \text{ mq}$), oltre a quelli già monetizzati in sede di Convenzione pari a 1.072,49 mq;
- ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n.12 viene richiesta la possibilità di monetizzare aree a standard non cedute (pari alla somma di quelle sopra determinate più quelle per le quali si è già provveduto a versare le dovute monetizzazioni in sede di stipula della Convenzione Urbanistica) per la superficie residua di 1.415,84 mq al prezzo di €/mq 50,09, così rideterminato nel rispetto dei criteri stabiliti con deliberazione Consiglio comunale n. 12 del 17/06/2013;

Dato atto che l'importo dovuto a seguito della presente Variante per superfici a standard urbanistico non ceduto è stata rideterminato in € 70.919,43 (1.415,84 mq X 50,09 €/mq = 70.919,43 €), al quale vanno sottratte le somme già versate di € 53.056,08;

Considerato quindi che l'importo per le monetizzazioni aggiuntive dovute per le superfici a standard urbanistico a seguito della Variante urbanistica si quantifica in € 17.863,35, somma che dovrà essere versata alla stipula della modifica della convenzione urbanistica;

Verificato che per quanto sopra esposto la proposta di Variante al Piano di Lottizzazione è conforme alle disposizioni della scheda specifica "Ambiti di Possibile Trasformazione A-A1 Residenziale" di cui all'art. 16 delle NTA del Documento di Piano vigente;

Vista e richiamata la Deliberazione di Giunta comunale n. 115 del 08/07/2022 di "Esame ed adozione della Variante al Piano di lottizzazione per stralcio dell'Ambito di trasformazione A - denominato "ATR A- I° stralcio" a destinazione residenziale, relativo agli immobili censiti al foglio n. 18, mappali n. 1/p-182-183-184-252, NCT del Comune di Iseo (BS);

Dato atto che:

- in data 15/07/2022 è stato pubblicato all'Albo pretorio on line del Comune l'avviso di adozione della Variante al Piano di lottizzazione, comunicando la messa a disposizione dello stesso, per quindici giorni consecutivi, in libera visione nella sezione amministrazione trasparente, nonché la possibilità di presentare eventuali osservazioni nei quindici giorni successivi al termine di deposito, come prescritto dall'art. 14, comma 2, della L.R. 12/05;
- la Deliberazione G.C. n. 115 del 08/07/2022 di Adozione e gli atti allegati sono stati depositati in libera visione al pubblico dal 15/07/2022 al 30/07/2022;
- entro il termine del 16/08/2022 non sono pervenute al Protocollo comunale osservazioni in merito al procedimento in oggetto;

Ritenuto di dover procedere all'approvazione definitiva del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14, comma 4, della L.r. n. 12/05 sopracitate;

Richiamata la Deliberazione di adozione della Variante al Piano di lottizzazione nella quale è stato deliberato che:

- il fabbisogno di standard urbanistici aggiuntivo del Piano di lottizzazione, a seguito dell'acquisizione di SLP residua proveniente dallo Stralcio A1 del comparto, calcolato ai sensi dell'art. 12.1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente, è pari a 343,35 mq (362,80 mq ÷ 37 ab/mc = 9,81 ab X 35 mq/ab = 343,35 mq);
- l'Amministrazione concede la possibilità di monetizzare tali superfici ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n.12, avendo quantificato il corrispettivo, in applicazione dei criteri stabiliti con deliberazione Consiglio comunale n. 12 del 17/06/2013, in € 17.863,35 (euro diciassettemilaottocentosessantatre/35);

Viste:

- le Leggi n. 1150/1942, n. 765/1967, n. 457/1978, n. 106/2011 e il DPR 380/2001 in materia di urbanistica ed edilizia nazionale;
- la Legge Regionale 11/3/2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica dal Responsabile P.O. Area Tecnica Arch. Nadia Bombardieri ed in merito alla regolarità contabile dal Responsabile P.O. Area Finanziaria Dott. Franco Martinoli;

Con voti

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 14, comma 4, della LR 12/2005 e s.m.i., la Variante al Piano di Lottizzazione per stralcio dell'Ambito di Trasformazione A- denominato "ATR A - I stralcio", conforme al PGT vigente, proposto in data 19/05/2022, prot. 12989 dai signori DALLAGRASSA ELIO, nato a Gazzaniga (BG), il 28 febbraio 1969, in qualità di Legale Rappresentante della società Immobiliare Montespicchio 63 S.r.l., unitamente ai signori GATTI MARCO (c.f.: GTT MRC 53L13 E333P) , GATTI SIMONA (c.f.: GTT SMN 81D43 B157C), GATTI IVONNE (c.f.: GTT VNN 78B46 B157N), GATTI DANIA, (c.f.: GTT DNA 74A69 E333L), GATTI PAOLO (c.f.: GTT PLA 43D06 E333S) e BARONI GIOVANNA, (c.f.: BRN GNN 50R44 E333B), in qualità di proprietari degli immobili censiti al foglio n. 18, mappali n. 1/p-182-183-184-252, NCT del Comune di Iseo (BS);
3. di dare atto che il progetto di Variante al Piano attuativo redatto dal progettista Ing. Stefano Messa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo col n. 2540, è composto dai seguenti documenti, allegati come parte integrante alla presente deliberazione:
 1. Istanza di approvazione prot. n. 16107 del 20/06/2022;
 2. Bozza di convenzione urbanistica prot. n. 16107 del 20/06/2022;
 3. TAV 01 – Planivolumetrico di variante prot. n. 12989 del 19/05/2022;
4. di dare atto che con l'approvazione della Variante di Piano di Lottizzazione viene approvato lo schema di modifica della convenzione urbanistica per la regolazione delle previste obbligazioni in capo all'operatore, schema che si allega quale parte integrante della presente deliberazione;
5. di accogliere, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n.12, la richiesta di monetizzazione di aree a standard non cedute per una superficie di 1.415,84 mq al prezzo di €/mq 50,09 €/mq, ricalcolato nel rispetto dei criteri stabiliti con deliberazione Consiglio comunale n. 12 del 17/06/2013, fatte salve le somme già versate, per un importo residuo di € 17.863,35 che verrà versato alla stipula della modifica alla convenzione urbanistica;
6. di demandare alla Responsabile dell'Area Tecnica l'esecuzione dei conseguenti adempimenti prescritti dalle vigenti norme, e di rappresentare il Comune alla stipula della convenzione urbanistica della Variante al Piano di Lottizzazione;
7. Di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, al fine di consentire l'approntamento della Variante in corso d'opera alla costruzione già in corso dell'immobile;
8. Di prendere atto dei pareri favorevoli resi, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, dai Responsabili dei Servizi.

Seguito G.M. n. 176 del 27-10-2022

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

IL SINDACO
DOTT. MARCO GHITTI

IL Segretario Generale
DOTT.SSA Edi Fabris

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)