



**Comune di Iseo**  
Provincia di Brescia

ORIGINALE

Codice Ente 10335

**DELIBERAZIONE N. 200 del 15-11-2019**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: ESAME ED ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO "CASCINA VALSELE" AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1, DELLA L.R. 12/2005.

L'anno **duemiladiciannove** addì **quindici** del mese di **novembre** alle ore 17:00 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
GIOVANNA PRATI	ASSESSORE	Presente
PIERANGELO MARINI	ASSESSORE	Presente

Totale presenti 5    Totale assenti 0

Assiste l'adunanza il Segretario Generale DOTT.SSA EDI FABRIS il quale provvede 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. 200 del 15-11-2019

OGGETTO: ESAME ED ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO "CASCINA VALSELE" AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1, DELLA L.R. 12/2005.

#### 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;
- con la deliberazione n. 36 del 01/09/2014 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Recupero dell'immobile denominato "Cascina Valsele" per la demolizione della Cascina esistente e la costruzione di nuovo edificio a destinazione residenziale destinate anche a chi non ha i presupposti oggettivi e soggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la cui convenzione è stata sottoscritta in data 09/12/2014 – Rep. n. 9519 Racc. n. 2750 a rogito del Notaio Dott. Laura Valotti di Brescia;

Premesso, altresì che i signori Mazzarelli Aldino Bruno, nato a Lavello (PZ) il 13/02/1941 (C.F.: MZZ LNB 41B13 E493P) e Torciano Maria, nata a Lavello (PZ) il 28/03/1949 (C.F.: TRC MRA 49C68 E493D) in qualità di proprietari delle aree distinte in Catasto coi mappali n. 471, 472, 485, 486, 487, 488 e 489, fg. 13 dell'NCT del Comune di Iseo, hanno presentato in data 13/11/2019 con Prot. n. 28296, la domanda di variante al Piano di Recupero "Cascina Valsele";

Vista la documentazione allegata alla suddetta richiesta di Variante al Piano di Recupero, redatta dal Geom. Pagani Giuliano, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia col n. 3835 e studio a Capriolo (Bs) in via Molinara n. 2 e dall'Ing. Luigino Volpini, Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia col n. 2037 con studio a Capriolo (BS) in via Calepio n. 79, costituita dai seguenti documenti:

- a) Richiesta di variante al Piano di Recupero Valsele;
- b) Relazione Tecnica variante a Piano di Recupero Valsele;
- c) Richiesta di monetizzazione delle aree a standard;
- d) TAV.1 – Planimetria di variante;
- e) TAV.2 – Prospetti Sezioni di variante;
- f) TAV.3 – Pianta piano interrato e terra in variante;
- g) TAV.4 – Pianta piano primo e copertura in variante;
- h) TAV.5 – Fotografie e render;
- i) TAV.6 – Planimetria Scarichi.
- j) Bozza di modifica di Convenzione Urbanistica;
- k) Relazione Tecnica - Legge 9 gennaio 1991, n.10 – DDUO 12 Gennaio 2017 n.176 – DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456;
- l) Allegato "A" alla Relazione Tecnica - - Legge 9 gennaio 1991, n.10 – Dichiarazione ai sensi della L.R. 31/2014 e s.m.i.;
- m) Allegato "B" alla Relazione Tecnica - - Legge 9 gennaio 1991, n.10 – Dichiarazione ai fini art. 12, comma 1, del D. Lgs.28/2011 e s.m.i. - Bonus volumetrico 5%;

Considerato che, rispetto a quanto originariamente convenzionato, il progetto di variante al Piano di Recupero prevede:

- la mancata realizzazione di opere di urbanizzazione primaria come previsto, intendendo che le stesse sono state considerate come opere di allacciamento alle principali reti tecnologiche e realizzazione della strada di accesso all'immobile in costruzione ad uso privato ed esclusivo delle abitazioni da realizzare;
- la richiesta di accesso alla volumetria premiante di cui all'art. 12, comma 1, del D. Lgs. 28/2011 che prevede che *"...I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali, e fatte salve le aree individuate come zona A dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. ..."*;
- l'aumento delle unità abitative previste da 3 a 5, senza sostanziali modifiche del sedime dei fabbricati ma utilizzando la potenzialità volumetrica aggiuntiva di circa 90 mc e riducendo le superfici commerciali degli alloggi;
- la richiesta di monetizzazione degli standard previsti in cessione per la volumetria aggiuntiva prevista;

Dato atto che:

- l'accesso alla volumetria premiante di cui all'art. 12 del D.Lgs. 28/2011 è conforme a quanto stabilito nell'art. 47 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente per cui, a fronte di un utilizzo di *"...cicli produttivi o modalità costruttive (architettura passiva) finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, o l'impiego di fonti di energie alternative, la capacità edificatoria prevista potrà essere aumentata fino al 15% ..."*;
- i Richiedenti hanno depositato la Relazione tecnica ai sensi dell'art. 4.8 del d.d.u.o. n. 2456 del 08/03/2017 e la dichiarazione del tecnico energetico che attesta il miglioramento delle prestazioni energetiche superiori al 30% rispetto ai valori minimi obbligatori previsti dalla normativa regionale in tema di efficienza energetica dei nuovi fabbricati;
- la Variante al Piano di Recupero prevede pertanto i seguenti nuovi indici edificatori:
  - Volume esistente e recuperabile: mc 1.711,50;
  - Volume massimo edificabile (comprensivo del bonus 5%): mc 1.797,08;
  - Volume di progetto: mc 1.794,09 < mc 1.797,08;
  - Hmax = 6,11 m;

Preso atto che:

- a seguito dell'aumento del volume edificabile, la dotazione di standard urbanistici previsti dall'art. 12.1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente, determinati in 35 mq per abitante potenziale (definito tale 1 ab ogni 100mc di volumetria) diventa pari a:
  - $1.797,08 \text{ [mc]} \div 100 \text{ [ab/mc]} = 17,97 \text{ [ab]}$ ;
  - $17,97 \text{ [ab]} \times 35 \text{ [mq/ab]} = 628,95 \text{ [mq]}$ ;
- in sede di convenzionamento originario i Richiedenti hanno richiesto, ed ottenuto, di poter monetizzare tutta la superficie di standard previsti per l'approvazione pari a mq 599,20;
- la superficie a standard aggiuntiva da monetizzare è pari a:
  - $628,95 \text{ [mq]} - 599,20 \text{ [mq]} = 29,75 \text{ [mq]}$ ;

Tenuto conto che ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/06/2013, l'importo previsto per la monetizzazione delle aree a standard, per edifici rurali di valore storico tipologico riconducibili al centro storico, situati in Iseo capoluogo, nel caso massimo previsto quando non sia fatta alcuna cessione, è pari a 61,97 €/mq;

Ritenute accoglibili le istanze dei Richiedenti circa la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici a causa della posizione decentrata del sito oggetto del Piano di Recupero, raggiungibile unicamente dalla strada di raccordo tra i tracciati della SP 510 tra variante a monte e quello storico;

Considerato che:

- le aree ricadenti nel comparto risultano servite dalle principali opere di urbanizzazione primaria (esclusa la fognatura) che si localizzano sulla strada comunale denominata “del Caoncello”, all'esterno dell'accesso carraio all'immobile;
- le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero consistevano nell'allacciamento alle principali reti tecnologiche realizzate lungo la strada privata di accesso all'immobile, diramante dalla comunale del Caoncello, e che sia le reti che la sterrata rimangono all'interno della proprietà privata, ad uso esclusivo degli utilizzatori ivi residenti e per la quale l'Amministrazione Comunale non ha interesse alcuno all'acquisizione al Patrimonio pubblico;
- a seguito della mancata realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria il Permesso di Costruire relativo agli immobili soggetti al Piano di Recupero sarà oneroso secondo le norme vigenti al momento del rilascio, e non saranno previsto scomputi per opere realizzate in proprio dai Richiedenti;

Verificato che per quanto sopra esposto la presente variante al Piano di recupero “Cascina Valsele” non comporta alcuna modifica al consumo di suolo, risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, pertanto, ai sensi art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005 smi, l'adozione ed approvazione della stessa sono di competenza della Giunta Comunale;

Ritenuto che la variante al piano di Recupero proposta sia meritevole d'accoglimento, così come il relativo schema di modifica della convenzione urbanistica, in quanto si dimostra coerente con le previsioni generali del PGT;

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;

Visto l'art. 42 del D.lgs. 18/08/00, n. 267, circa le competenze dell'organo comunale

Visti 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 Rag. Raffaella Delledonne;

Con voti unanimi e favorevoli

## D E L I B E R A

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della LR 12/2005 e s.m.i., la variante al Piano di Recupero “Cascina Valsele”, a residenziale, in conformità al vigente PGT, presentata in data 13 novembre 2019 ed assunta al Protocollo col n. 28296 dai signori Mazzarelli Aldino Bruno, nato a Lavello (PZ) il 13/02/1941 (C.F.: MZZ LNB 41B13 E493P) e Torciano Maria, nata a Lavello (PZ) il 28/03/1949 (C.F.: TRC MRA 49C68 E493D) in qualità di proprietari, costituita dai seguenti elaborati a firma del Geom. Pagani Giuliano e dall'Ing. Luigino Volpini, che sono allegati in formato digitale quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- a) Richiesta di variante al Piano di Recupero Valsele;
  - b) Relazione Tecnica variante a Piano di Recupero Valsele;
  - c) Richiesta di monetizzazione delle aree a standard;
  - d) TAV.1 – Planimetria di variante;
  - e) TAV.2 – Prospetti Sezioni di variante;
  - f) TAV.3 – Pianta piano interrato e terra in variante;
  - g) TAV.4 – Pianta piano primo e copertura in variante;
  - h) TAV.5 – Fotografie e render;
  - i) TAV.6 – Planimetria Scarichi.
  - j) Bozza di modifica di Convenzione Urbanistica;
  - k) Relazione Tecnica - Legge 9 gennaio 1991, n.10 – DDUO 12 Gennaio 2017 n.176 – DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456;
  - l) Allegato “A” alla Relazione Tecnica - - Legge 9 gennaio 1991, n.10 – Dichiarazione ai sensi della L.R. 31/2014 e s.m.i.;
  - m) Allegato “B” alla Relazione Tecnica - - Legge 9 gennaio 1991, n.10 – Dichiarazione ai fini art. 12, comma 1, del D. Lgs.28/2011 e s.m.i. - Bonus volumetrico 5%;
3. di accogliere la richiesta dei Richiedenti di accedere alla volumetria premiante del 5% della volumetria esistente, pari a 85,58 mc per il miglioramento dei limiti minimi di efficienza energetica del costruendo fabbricato;
  4. di accogliere la richiesta dei Richiedenti circa la monetizzazione totale delle aree a standard urbanistico da reperire ai sensi delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente, inerente la volumetria aggiuntiva, ad un prezzo di 61,97 €/mq, quantificato in applicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/06/2013, per un importo totale di monetizzazione pari a € 1.843,61 (milleottocentoquarantatrè/61);
  5. di dare atto che con l’adozione della variante al Piano di Recupero viene adottato lo schema di modifica della convenzione urbanistica stipulata in data 09/12/2014 – Rep. n. 9519 Racc. n. 2750 atto Notaio Dott. Laura Valotti di Brescia, per la regolazione delle previste obbligazioni in capo all’operatore, schema che si allega alla presente quale parte integrante della presente deliberazione;
  6. di demandare al Responsabile dell’Area Tecnica l’esecuzione dei conseguenti adempimenti prescritti dalle vigenti norme, provvedendo alla pubblicazione dell’avviso di adozione della Variante al Piano di recupero, al deposito in libera visione della presente deliberazione unitamente agli elaborati costituenti la variante al Piano Attuativo, affinché chiunque possa presentare eventuali osservazioni, nei successivi 15 giorni al termine di messa a disposizione;
  7. di approvare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell’articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante la necessità di stipulare nuova Convenzione urbanistica prima della scadenza dei termini ultimi previsti da quella attualmente in essere;
  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. 200 del 15-11-2019

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)