



**Comune di Iseo**  
Provincia di Brescia

ORIGINALE

Codice Ente 10335

**DELIBERAZIONE N. 93 del 16-07-2020**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIALE EUROPA, TERRENI CENSITI AL FOGLIO N. 26 MAPPALI N. 268-269-270-271-272-273 e 274 N.C.T. DEL COMUNE DI ISEO.

L'anno **duemilaventi** addì **sedici** del mese di **luglio** 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	Assente
PIERANGELO MARINI	ASSESSORE	Assente

Totale presenti 3    Totale assenti 2

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. 93 del 16-07-2020

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIALE EUROPA, TERRENI CENSITI AL FOGLIO N. 26 MAPPALI N. 268-269-270-271-272-273 e 274 N.C.T. DEL COMUNE DI ISEO.

### 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;
- l'art. 5 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole impone un vincolo procedimentale in base al quale gli interventi di nuova costruzione, che interessino una superficie lorda di pavimento di progetto a destinazione commerciale – direzionale superiore a 500 mq, sono soggetti a Piano attuativo.
- l'ImmobiliareVi S.r.l., con sede a Iseo (BS) in viale Europa n. 9, (C.F. n. e P.IVA n. 01282860178) è proprietaria dei terreni individuati all'NCT del Comune di Iseo, foglio n. 26, mappali n. 269, 271, 272,273 e 274 di superficie mq 2.588 mq;
- l'Immobiliare Arena S.r.l., con sede a Cologne (BS) in via G. Piantoni n. 21, (C.F. n. e P.IVA n. 02155680172) è proprietaria dei terreni individuati all'NCT del Comune di Iseo, foglio n. 26, mappali n. 268 e 270 di superficie mq 1.547 mq;
- gli immobili sopra indicati ricadono in zona D2 "Terziario – Commerciale consolidata e di completamento" per cui trova applicazione l'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente;
- i sopracitati proprietari hanno delegato la promissaria acquirente Società SVILUPPO 4.0 S.r.l., con sede in Iseo, via Roma, 1, (P. IVA: 04024430987), legale rappresentante Ing. Spatti Giovanni, nato il 13/02/1958 a Pisogne (BS) e ivi residente in via del Forno, 29 alla predisposizione delle istanze necessarie per l'approvazione del Piano Attuativo e del successivo titolo edilizio;
- la delega alla presentazione dei titoli abilitativi è stata perfezionata con procura notarile sottoscritta in data 15/07/2020 avanti al Dott. Seriola Alessandro, Notaio in Breno Rep. N. 449396;
- in data 03/04/2020 la Società SVILUPPO4.0 SRL ha depositato al protocollo comunale un'istanza di approvazione del *Piano Attuativo per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale*, assunta al n. 7495 di protocollo, corredata dal progetto redatto dall'Arch. Ales Previtali, con studio a Calusco d'Adda (BG), in via Vittorio Emanuele II, n. 1115/1, iscritto all'Ordine degli Architetti e Paesaggisti della Provincia di Bergamo col n. 1547;

Dato atto che il progetto del Piano Attuativo, a seguito di integrazioni e sostituzioni documentali, è composto dai seguenti documenti, la cui copia con firma olografa è conservata presso l'Ufficio Tecnico:

- a) Istanza di approvazione prot. n. 7495 del 03/04/2020;
- b) Relazione illustrativa prot. n. 7495 del 03/04/2020;
- c) Documentazione fotografica prot. n. 7495 del 03/04/2020;
- d) Computo metrico estimativo delle OO.UU. interne prot. n. 14477 del 04/07/2020;
- e) Computo metrico estimativo delle OO.UU. esterne prot. n. 7495 del 03/04/2020;
- f) Relazione invarianza idraulica prot. n. 7495 del 03/04/2020;
- g) Schema di convenzione urbanistica prot. n. 14477 del 04/07/2020;
- h) Render prot. n. 11832 del 04/06/2020;
- i) Tavola 1 Estratti cartografici prot. n. 7495 del 03/04/2020;

- j) Tavola 2 Planimetria di rilievo prot. n. 7495 del 03/04/2020;
- k) Tavola 3 Planimetria di progetto prot. n. 11832 del 04/06/2020;
- l) Tavola 4 Planimetria di raffronto prot. n. 11832 del 04/06/2020;
- m) Tavola 5 Verifica standard prot. n. 14477 del 04/07/2020;
- n) Tavola 6 Verifiche urbanistiche prot. n. 14477 del 04/07/2020;
- o) Tavola 7 Piante, prospetti e sezioni di progetto prot. n. 11832 del 04/06/2020;
- p) Tavola 8 Copertura di progetto prot. n. 7495 del 03/04/2020;
- q) Tavola 9 Pianta accessibilità prot. n. 7495 del 03/04/2020;
- r) Tavola 10 Presidi antincendio – Piante prot. n. 11832 del 04/06/2020;
- s) Tavola 11 Presidi antincendio – Planimetria prot. n. 11832 del 04/06/2020;
- t) Tavola 12 Planimetria impianti tecnologici prot. n. 11832 del 04/06/2020;
- u) Tavola 13 Particolari costruttivi prot. n. 11832 del 04/06/2020;
- v) Tavola 14 Progetto schermature verdi prot. n. 11832 del 04/06/2020;

Considerato che il progetto di piano attuativo prevede:

- la realizzazione di un unico lotto urbanistico a destinazione commerciale con una superficie lorda di pavimento assegnata pari a 2.010 mq. a fronte di una potenzialità edificatoria di mq. 2894,13 assegnata dal Piano delle regole vigente;
- la realizzazione di un immobile a destinazione di media struttura di vendita posto a confine con il parcheggio di proprietà comunale esistente in fregio a viale Europa individuato con il mappale n. 251 del foglio 26;
- un fabbisogno di aree a standard calcolato ai sensi dell'art. 12.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano dei Servizi, di mq 3.015 pari al 150% della SLP assegnata;
- il reperimento all'interno del Piano Attuativo di aree a standard private sottoposte a uso pubblico destinate a parcheggio e a verde per una superficie pari 1.147,50 mq.;

Dato atto che il Soggetto Attuatore si impegna a:

- realizzare sulle aree a standard interne al comparto un parcheggio dotato di sottoservizi, impianto di illuminazione, predisposizione di due soste per la ricarica di veicoli elettrici, per un importo di € 110.724,70, tale importo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- riqualificare il parcheggio pubblico esistente in fregio a viale Europa esterno al Piano attuativo, per un importo di € 94.918,24, a fronte di uno scomputo forfettario di € 50.000, da detrarre dagli oneri di urbanizzazione secondaria qualità;
- versare al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica un contributo una tantum di € 90.000 € (novantamila/00 euro) al fine di poter realizzare il fabbricato a confine con il parcheggio di proprietà comunale;
- versare al momento del rilascio del titolo autorizzativo edilizio gli oneri di urbanizzazione secondaria di qualità pari a € 160/mq di SLP eccedenti lo scomputo forfettario di € 50.000,00 sopracitato, e il costo di costruzione pari al 10% del computo metrico delle opere necessarie a realizzare il fabbricato;

Considerato che il Soggetto Attuatore richiede, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n.12, la possibilità di monetizzare aree a standard per una superficie di 1.867,50 mq al prezzo di €/mq 67,64, calcolato nel rispetto dei criteri stabiliti con deliberazione Consiglio comunale n. 12 del 17/06/2013, per un totale di € 126.323,27 che verranno versati alla stipula della convenzione urbanistica;

Verificato che l'Amministrazione ritiene accoglibile la richiesta di parziale monetizzazione delle aree a standard in quanto:

- la completa cessione delle stesse non è perseguibile senza una eccessiva penalizzazione della potenzialità edificatoria assegnata dal vigente PGT al terreno oggetto del piano attuativo, la cui SLP è già ridotta da mq. 2.894,13 a mq. 2010,00;

- il terreno oggetto del piano attuativo è un lotto ineditato di un piano di lottizzazione concluso, per l'attuazione del quale i proprietari hanno già ceduto aree a standard e per urbanizzazioni,
- la zona nella quale ricade il terreno è già ampiamente dotata di aree a parcheggio;
- la monetizzazione delle aree a standard non cedute consente di reperire risorse economiche per realizzare interventi previsti nel piano dei servizi;

Dato atto che la parziale monetizzazione delle aree a standard è conforme al disposto dell'art. 46 comma 1 lett.a delle legge regione Lombardia n. 12/2005 che recita “...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”;

Dato atto che relativamente al Piano Attuativo è stata rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica Prot. n. 15549 del 16/07/2020 ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004:

Verificato che per quanto sopra esposto la proposta di Piano Attuativo è conforme al Piano di Governo Vigente in particolare alle disposizioni degli artt. 3 e 33 delle NTA del Piano delle Regole;

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;

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 Dott. Michele Raimo;

Con voti unanimi favorevoli

## D E L I B E R A

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.r. 12/2005 e s.m.i., il Piano Attuativo conforme al PGT vigente, per la costruzione di un nuovo edificio commerciale destinato a media struttura di vendita, proposto in data 03/04/2020, prot. 7495 dalla società SVILUPPO4.0 S.r.l., con sede in via Roma, 1 ad Iseo (BS) (C.f. e P.IVA n. 04024430987), in nome e per conto dei proprietari in forza della Procura Notarile perfezionata in data 15/07/2020 avanti al Dott. Seriola Alessandro, Notaio in Breno Rep. N. 449396
2. Di dare atto che il Piano attuativo interessa i terreni ubicati a Iseo in viale Europa e via Ninfea, identificati catastalmente con i mappali n. 268 – 269 – 270 -271- 272 -273 e 274 del fg. 26 NCT del Comune di Iseo;
3. Di dare atto che il progetto di Piano attuativo redatto dall'Arch. Ales Previtali, iscritto all'Ordine degli Architetti e Paesaggisti della Provincia di Bergamo col n. 1547, a seguito di

integrazioni e sostituzioni documentali, è composto dai seguenti documenti, la cui copia con firma olografa è conservata presso l'Ufficio Tecnico:

- a. Istanza di approvazione prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - b. Relazione illustrativa prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - c. Documentazione fotografica prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - d. Computo metrico estimativo delle OO.UU. interne prot. n. 14477 del 04/07/2020;
  - e. Computo metrico estimativo delle OO.UU. esterne prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - f. Relazione invarianza idraulica prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - g. Schema di convenzione urbanistica prot. n. 14477 del 04/07/2020;
  - h. Render prot. n. 11832 del 04/06/2020;
  - i. Tavola 1 Estratti cartografici prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - j. Tavola 2 Planimetria di rilievo prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - k. Tavola 3 Planimetria di progetto prot. n. 11832 del 04/06/2020;
  - l. Tavola 4 Planimetria di raffronto prot. n. 11832 del 04/06/2020;
  - m. Tavola 5 Verifica standard prot. n. 14477 del 04/07/2020;
  - n. Tavola 6 Verifiche urbanistiche prot. n. 14477 del 04/07/2020;
  - o. Tavola 7 Piante, prospetti e sezioni di progetto prot. n. 11832 del 04/06/2020;
  - p. Tavola 8 Copertura di progetto prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - q. Tavola 9 Pianta accessibilità prot. n. 7495 del 03/04/2020;
  - r. Tavola 10 Presidi antincendio – Piante prot. n. 11832 del 04/06/2020;
  - s. Tavola 11 Presidi antincendio – Planimetria prot. n. 11832 del 04/06/2020;
  - t. Tavola 12 Planimetria impianti tecnologici prot. n. 11832 del 04/06/2020;
  - u. Tavola 13 Particolari costruttivi prot. n. 11832 del 04/06/2020;
  - v. Tavola 14 Progetto schermature verdi prot. n. 11832 del 04/06/2020;
4. 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 per una superficie di 1.867,50 mq al prezzo di €/mq 67,64, calcolato nel rispetto dei criteri stabiliti con deliberazione Consiglio comunale n. 12 del 17/06/2013, dando atto che la somma totale di € 126.323,27 che verrà versata alla stipula della convenzione urbanistica;
  5. Di accogliere la richiesta di poter edificare l'immobile a confine con il parcheggio pubblico esistente in fregio a Viale Europa distinto catastalmente con il mappale n. 251 del foglio n. 26 a fronte del versamento di un contributo di € 90.000,00;
  6. di prendere atto che a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate a cura e spese dal Soggetto Attuatore, in sede di rilascio del titolo autorizzativo, saranno scomputati gli oneri di urbanizzazione primaria e una quota degli oneri di urbanizzazione secondaria di qualità per un importo pari a 50.000 €;
  7. Di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica l'esecuzione dei conseguenti adempimenti prescritti dalle vigenti norme, provvedendo alla pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Attuativo, al deposito in libera visione della presente deliberazione unitamente agli elaborati tecnici allegati, affinché chiunque possa presentare eventuali osservazioni, nei successivi 15 giorni al termine di messa a disposizione;
  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. 93 del 16-07-2020

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)