

**Verbale di deliberazione della Giunta Comunale
n. 5 del 25/01/2021**

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "P.R. VICOLO GUICCIARDINI" CONFORME AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - (ART. 20 N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE).

L'anno 2021 il giorno venticinque del mese di Gennaio alle ore 17:25 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti alla trattazione dell'argomento i Signori:

X	ZOTTI FABIO	Sindaco
X	TIRABOSCHI ALBERTO	Vice Sindaco
	MARCHESINI ISABELLA	Assessore
X	BONOMETTI MARIUCCIA	Assessore
	PANADA ANTONIETTA	Assessore
X	TOFANELLI LUCA	Assessore

Totale presenti: 4

Totale assenti: 2

Il Segretario Comunale Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro assiste alla seduta.
Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Dott. Fabio Zotti, assume la presidenza ed espone l'oggetto iscritto all'ordine del giorno e su questo la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:



Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "P.R. VICOLO GUICCIARDINI" CONFORME AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - (ART. 20 N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE).

LA GIUNTA COMUNALE

DATO ATTO CHE l'Assessore Isabella Marchesini esce dall'aula e quindi non partecipa alla discussione dell'argomento ai sensi dell'art. 78, comma 2, del TUEL 267 del 2000 il quale dispone: "Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado....omissis";

RICHIAMATI:

- il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 30.10.2015 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30.09.2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (sezione strategica: 2020/2024 - sezione operativa: 2020/2022);
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30.12.2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) con sezione strategica 2020/2024 - sezione operativa 2020-2022;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30.12.2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2020/2022 con i relativi documenti programmatici;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 02.03.2020, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022 e il Piano della Performance 2020/2022;
- l'art. 107 del Testo Unico 18.08.2000, n. 267;
- il regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- la legge n. 241 del 07.08.1990.

PREMESSO CHE:

- il sig. Marchesini Matteo, legale rappresentante della Soc. Sortes S.r.l.s. (C.F./P.I. 03903230989), avente sede a Bedizzole (Bs) in via Pontenove, 30/p, ha la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Mazzano (BS), in vicolo Guicciardini, della superficie di **mq 2.925,80**, identificata catastalmente ai mappali n. 190 - 216 - 258/p del foglio n. 23 NCT;
- l'area sopra identificata risulta parzialmente occupata da una cascina fatiscente, in stato di abbandono e da un lotto incolto di pertinenza sul quale è ubicato un porticato ad uso accessorio;
- il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) di Mazzano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 8 aprile 2019, individua l'area in zona NAF (Nuclei di Antica Formazione) ai sensi dell'art. 20 delle n.t.a. del Piano delle Regole, appositamente perimetrato e soggetto a norma particolare, che così prevede:



“Sui mappali 190-216-258/p (modificati a seguito di specifico frazionamento rispetto a quelli indicati nelle NTA – n.d.r.) posti in vicolo Guicciardini è possibile con P.R. all’interno della Zona “A” (nuclei di antica formazione) recuperare i volumi esistenti con tipologia edilizia unifamiliare e plurifamiliare e materiali previsti nella zona demandando al piano di recupero la possibilità di meglio dettagliare le modalità di intervento, tenendo conto che gli interventi edilizi dovranno comunque prevedere il mantenimento della cortina edilizia lungo vicolo Guicciardini in lato Sud, con la possibilità di modifica della quota del fabbricato per allinearli ai fabbricati confinanti esistenti, e nel caso di trasposizione volumetrica la realizzazione di tipologie architettoniche libere fatta salva l’applicazione delle disposizioni di cui all’art. 29 delle presenti NTA (norme paesistiche).

- l’area in premessa non è interessata da vincoli di natura amministrativa;
- In data 02/09/2020, con prot. n. 16211, il Geom. Alessandro Casella e l’ing. Francesca Chitò, appositamente delegati dal Sig. Matteo Marchesini, in qualità di legale rappresentante della Ditta SORTES srls, hanno presentato un’istanza volta ad ottenere l’approvazione della proposta di piano attuativo dell’area sopra indicata e nelle seguenti date sono pervenute integrazioni documentali:
 - prot. n. 19342 del 07/10/2020;
 - prot. n. 19750 del 12/10/2020;
 - email del 26/10/2020 per commissione del paesaggio;
 - prot. n. 24036 del 09/12/2020;
 - prot. n. 1123 del 14/01/2021.

RILEVATO CHE il progetto di piano attuativo a firma del Geom. Alessandro Casella e dell’ing. Francesca Chitò prevede, pur nella sua unitarietà progettuale riguardante il recupero dei fabbricati e delle aree, tre distinte modalità operative:

- la ristrutturazione del fabbricato di maggior interesse architettonico e storico dell’intero complesso, rimasto pressoché inalterato nelle strutture prospettiche originali e nelle partiture, per il quale il progetto di piano attuativo prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con la demolizione delle superfetazioni esistenti e realizzate in epoca ante '67 per una volumetria complessiva pari a **mc 1.675,20 (corrispondente ad una slp pari a mq 558,40)**;
- l’edificazione sull’area incolta del comparto, attualmente occupata da un porticato ad uso accessorio, posta in lato nord, di 3 edifici a destinazione residenziale, con la traslazione delle volumetrie derivanti dalle demolizioni delle succitate superfetazioni. La volumetria traslata pari a **mc 1637,94 per una slp corrispondente a mq 545,98**, risulta dalla demolizione delle superfetazioni esistenti e realizzate in epoca ante '67, dalla conversione delle ex stalle in garage non computate nei volumi ai sensi dell’art. 3 delle nta del PGT vigente, commi 4 e 8 e dalla riduzione dei volumi dovuti dalla modifica delle quote di copertura del fabbricato;
- la demolizione di un porticato esistente sul mappale 216 del Foglio 23 NCT, la cui volumetria viene traslata sugli edifici di nuova costruzione.

VISTO lo schema di convenzione urbanistica allegato al presente provvedimento che prevede:

- 1) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un importo pari ad **€ 84.570,12 (euro ottantaquattromilacinquecentosettanta/12)**, meglio dettagliato nel computo metrico estimativo allegato al progetto di piano di recupero;
- 2) la cessione al comune delle aree destinate a parcheggio, spazio di manovra e marciapiedi per una superficie pari a mq 573,30 e nel rispetto di quanto previsto dall’art. 11.2.1 delle n.t.a. del



Piano dei Servizi del vigente P.G.T. (quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per la residenza);

- 3) la monetizzazione del restante standard non reperito per una superficie pari **mq 51,25** che verrà monetizzata per un importo unitario di **€ 60/mq**, in base a quanto stabilito dall'art. 12 delle Nta del Piano di Servizi del P.G.T. che così prevede:

".....l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area viene indicata nel P.G.T. fra €/mq 80 e 120 per la residenza.....e nei piani di recupero al fine di incentivare il risparmio del consumo di suolo, tale utilità economica viene abbattuta del 50%,....."

Per un importo complessivo pari a **€ 3.075,00. (60 €/mq x mq 51,25).**

- 4) la presentazione di idonea garanzia mediante fideiussione bancaria e/o polizza assicurativa per gli obblighi assunti.

VISTA la L.R. 12/2005 e s.m.i. con particolare riferimento all'art. 45 che prevede: *"....a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria....."* e considerato che in merito alla possibilità di procedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, la giurisprudenza amministrativa ha sempre accolto favorevolmente questa soluzione sulla base delle seguenti motivazioni:

a) l'art. 16, comma 2 del TUE, nel disciplinare lo scomputo, non opera alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria, per cui in assenza di compensazione, si ha una indebita duplicazione degli oneri monetari posti a carico del soggetto che esegue l'intervento edilizio, con conseguente ingiustificato arricchimento a favore del Comune;

b) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria hanno la stessa natura giuridica;

c) il carattere indivisibile dell'obbligazione di pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Negli ultimi anni anche i giudici contabili, da sempre contrari alla prassi della compensazione fra diverse tipologie di oneri di urbanizzazione, hanno riconosciuto l'ammissibilità dello "scomputo globale ed indifferenziato" delle somme dovute per oneri urbanizzativi, a prescindere dalla tipologia delle opere realizzate dal soggetto attuatore, sulla base dell'uniformità – sotto il profilo finanziario – dell'utilizzo e della destinazione di questi proventi (vedi Corte dei Conti, Sez. di controllo della Lombardia, Delibera n. 154 del 14 maggio 2018).

RITENUTO pertanto opportuno, alla luce delle norme nazionali e regionali e della relativa giurisprudenza amministrativa sopra richiamata, ammettere lo scomputo delle somme dovute per gli oneri urbanizzativi primari e secondari dei titoli autorizzativi o altri atti ad essi equipollenti relativi agli interventi edilizi del piano attuativo in argomento;

CONSIDERATO che sulla proposta di piano attuativo, la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 02/12/2020 con le seguenti motivazioni:

"Fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio in sede di rilascio dei titoli abilitativi, la soluzione proposta per il Piano di Recupero Guicciardini ha recepito le prescrizioni della commissione e pertanto risulta condivisibile".

DATO ATTO che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico-finanziaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.lgs. n. 174/2012



convertito con modifiche nella L. 213/2012, che hanno modificato l'art. 49 del D.lgs. 167/2000 poiché sono previste:

- opere di urbanizzazione primaria dell'importo complessivo stimato in € **84.570,12 (euro ottantaquattromilacinquecentosettanta/12)**, riconosciuto a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la normativa sopra richiamata;
- la cessione al comune delle aree sopra identificate e la monetizzazione delle aree non reperite.

RITENUTO pertanto di dovere deliberare in merito all'adozione del presente Piano attuativo conforme agli atti del vigente P.G.T.;

VISTI:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.;
- il D.P.R 380/2001 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 16, comma 2bis;
- il D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal responsabile della direzione dell'ufficio unico intercomunale - Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - urbanistica, edilizia privata e SUAP, arch. Giuliana Pelizzari, ai sensi dell'art. 49 - I comma - del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile reso dal responsabile dell'ufficio unico intercomunale - Mazzano, Nuvolera e Nuvolento servizi economico-finanziari, Rag. Claudio Ferrari, ai sensi dell'art. 49 - I comma - del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

VISTA la relazione tecnico-istruttoria dell'arch. Paola Zancanato del 22/01/2021;

RITENUTO OPPORTUNO dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000, stante il rispetto delle tempistiche istruttorie previste dall'art. 14 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.;

CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa, nei modi di legge, da tutti i presenti aventi diritto,

D E L I B E R A

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il piano attuativo, conforme agli atti di P.G.T., relativo all'area sita in vicolo Guicciardini, della superficie di **mq. 2.925,80**, identificata catastalmente ai mappali 190 - 216 - 258/p del foglio 23 NCT, per la ristrutturazione edilizia del fabbricato sito in Vicolo Guicciardini con parziale demolizione della volumetria esistente e ricostruzione della stessa nell'area di pertinenza, all'interno del comparto, ai sensi dell'art. 20 delle n.t.a. del Piano delle Regole, costituito dai seguenti elaborati redatti dal Geom. Alessandro Casella e dall'ing. Francesca Chitò che costituiscono parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, seppur non materialmente allegati:



- TAV 1 - "Estratti mappa; planimetria generale con rilievo topografico; tabella parametri stereometrici"
- TAV 2 - "Individuazione volumi di rilievo"
- TAV 3 - "Rilievo topografico; schede catastali; rilievo piano terra/primo/secondo"
- TAV 4 - "Prospetti di rilievo; rilievo fotografico"
- TAV 5 - "Planimetria generale di progetto; Piante: cascina piano terra/primo/secondo; ;Pianta: ristrutturazione portico; schemi di misura"
- TAV 6 - "Prospetti di progetto: cascina; portico; render di progetto"
- TAV 6-bis "Compare progetto Cascina"
- TAV 7 - "Planimetria generale di progetto; Piante: ville trasposizione dei volumi; schemi di misura"
- TAV 8 - "Prospetti di progetto: ville trasposizione dei volumi; render di progetto"
- TAV 9 - "Progetto opere di urbanizzazione ed individuazione aree a standard oggetto di cessione"
- TA01: planimetria generale: superamento barriere architettoniche
- TA02: planimetria generale: schema fognature
- TA03: planimetria generale: parcheggi pertinenziali
- Allegato A - Relazione tecnica
- Allegato B - Computo metrico
- Allegato C - Barriere architettoniche (Attestazioni di conformità, A-01_BarArch)
- Allegato D - Bozza di convenzione
- Allegato E - Relazione geologica e geotecnica (_RE GEO SORTES SRL, Modulo9, Modulo10)
- Allegato F - Relazione idraulica (Tav01-UsoSuolo, Tav02-Progetto, Relazione tecnica, Manutenzioni, Asseverazione)
- Allegato G - Relazione paesaggistica e Valutazione Impatto paesaggistico
- Allegato H - Attestazione di zona non servita da fognatura, A-02 Fogne

2. **DI DARE ATTO che:**

- ai sensi del 2°, 3° e 4° comma dell'art. 14 della L.R. 12/05 e s.m.i., la presente deliberazione con i relativi allegati, sarà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale; gli atti saranno altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- nei quindici giorni successivi chiunque potrà presentare le proprie osservazioni; decorso tale termine ed entro sessanta giorni dalla predetta scadenza, la Giunta comunale deciderà sulle osservazioni ed approverà in via definitiva il piano attuativo;

3. **DI DARE ATTO che** il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giuliana Pelizzari, Responsabile dell'Ufficio Unico Intercomunale Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - Settore Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP e che lo stesso ha dichiarato di non trovarsi in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6/bis della Legge 241/90 e s.m.i.;

4. **DI DARE** mandato all'Arch. Giuliana Pelizzari, responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP e responsabile del presente procedimento, di assumere tutti gli atti conseguenti alla presente deliberazione, inclusa la sottoscrizione della Convenzione con il



Privato che dovrà essere stipulata **entro 12 mesi** dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente piano attuativo;

5. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento, in seguito all'adozione, verrà pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, successivamente modificato dal D.Lgs 97/2016 «Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» sul sito web del comune di Mazzano, alla sezione "Amministrazione Trasparente" - "pianificazione e governo del territorio";
6. **DI TRASMETTERE** la presente deliberazione in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
7. **DI DARE ATTO**, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine ai fini del rispetto delle tempistiche istruttorie previste dall'art. 14 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.;

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa in forma palese, per alzata di mano, da tutti i presenti aventi diritto,

D E L I B E R A

1. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Dott. Fabio Zotti
Inforcert spa

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro
Inforcert spa

