



COPIA

Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. **42** del **17-04-2020**

COMUNICATA AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

IL 22 aprile 2020 N. 11885 di prot.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Piano attuativo denominato "SALERA 2" in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera - Rettifica della convenzione e degli elaborati tecnici in merito alla titolarità del foglio 26 mappale 142 e proroga del termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

L'anno **Duemilaventi**, addì **Diciassette**, del mese di **Aprile**, alle ore **14:50**, in video-conferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge e secondo le modalità ed i criteri fissati con Decreto sindacale n.1 del 23/03/20 si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Presenti	Assenti
TARDANI ROBERTO BIANCHI NICOLA ZILIOI MONICA MAGAGNOTTI MICHELA VANARIA ROBERTO	SIMONETTI CHRISTIAN
Presenti: 5	Assenti: 1

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Segretario Generale, dott.ssa FERRO VALERIA la quale, previa l'identificazione di tutti i partecipanti presenti sulla piattaforma telematica, assicura la regolarità dello svolgimento della seduta e lo svolgimento delle funzioni di cui all'art. 97, comma 4, lett. a) del TUEL, nonché il rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità fissati con decreto del Sindaco n.1 del 23/03/2020.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco TARDANI ROBERTO, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

Deliberazione Giunta Comunale n. 42 del 17-04-2020

OGGETTO: Piano attuativo denominato “SALERA 2” in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera - Rettifica della convenzione e degli elaborati tecnici in merito alla titolarità del foglio 26 mappale 142 e proroga del termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

LA GIUNTA COMUNALE

RILEVATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 ed entrato in vigore in data 11.08.2010 (B.U.R.L. n. 32 - Serie inserzioni e concorsi, in data 11/08/2010);

RICHIAMATI gli atti relativi alle successive varianti apportate allo strumento urbanistico generale, di cui ai seguenti avvisi pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia:

- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (2^a Variante generale al P.G.T);
- n. 43 - Serie Avvisi e Concorsi del 26/10/2016 (Correzione di errori materiali e rettifica degli atti del piano di governo del territorio (PGT) non costituenti variante);

PRESO ATTO che il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT con deliberazione numero 92 del 30.12.2019 e che sullo strumento urbanistico si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 12, comma 3 del DPR 06.06.2001 e dall'articolo 13, comma 12, della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12;

RICORDATO, in sintesi:

- in data 27.11.2018, al n. 31757/2018 di protocollo generale, la Società CHIESE 2015 SRL, con sede a Brescia, in Viale della Bornata, n. 2, ha richiesto l'approvazione del Piano Attuativo “SALERA 2” in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera (pratica edilizia n. P/4512018), con la quale si intende procedere alla realizzazione di un nuovo complesso produttivo;
- il progetto è stato successivamente modificato ed integrato in data 21.12.2018, 05.04.2019, 16.05.2019 e 28.05.2019
- l'area in oggetto è classificata (art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT) come “Ambito di trasformazione 5”, suddivisa in due Sub-ambiti, UMI 1 e UMI 2, ed ha una destinazione d'uso prevalentemente produttiva;
- l'attuazione delle due UMI non è subordinata alla predisposizione di un progetto quadro comprensivo dei due Sub ambiti e che secondo le attuali previsioni del PGT di Lonato del Garda la convenzione urbanistica del P.A. Salera 2 deve impegnare il soggetto attuatore alle seguenti prestazioni in favore del Comune:

- quanto alla UMI 1:
 - ✓ cessione di una superficie territoriale pari al 30,1% della St dell'UMI 1 (superficie territoriale catastale), attualmente pari a 30.100 mq, da destinare all'attuazione di un PIP, per un valore stimato in euro 752.500;
 - ✓ realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito di trasformazione per un valore complessivo di euro 903.000;
- quanto alla UMI 2:
 - ✓ realizzazione di una nuova rotatoria su Via Campagna di Sopra, per un importo di euro 400.000;
 - ✓ realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP 668 per un importo di euro 400.000; realizzazione di una nuova strada di collegamento con la strada SP 668 per un importo di euro 400.000;
 - ✓ realizzazione di un nuovo sovrappasso sull'autostrada A4 per un importo di euro 2.968.780,

il tutto per complessivi euro 4.168.780. Il costo delle predette "opere compensative" può essere scomputato dal contributo aggiuntivo indicato dall'art. 27.5.2 punto 2 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, ai sensi del successivo punto 4 del medesimo art. 27.5.2.

RICHIAMATA la Scheda Norma dell'AdT 5 del PGT vigente riporta i seguenti dati urbanistici:

UMI 1	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	100.000,00
SLP (fissa)	80.000,00
Sc (45% St)	45.000,00
UMI 2	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	227.650,00
SLP (fissa)	200.000,00
Sc (45% St)	102.443,00

e che la stessa Scheda Norma dell'AdT 5, al comma 2 dell'art. 27.2, recita *"l'area interna all'AdT vincolata dalle previsioni infrastrutturali di carattere sovra locale (TAV), appositamente delimitata nelle tavole grafiche del DdP, non concorre alla determinazione del peso insediativo ed è funzionale esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria"*.

CONSIDERATE le reali superfici di esproprio di rilievo, relative alle aree oggetto di esproprio e di occupazione dell'infrastruttura TAV, i dati urbanistici da prevedere su UMI 1 e UMI 2 sono i seguenti:

UMI 1	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	100.000
S esproprio	20.439,90
St*	79.560,10*
SLP (fissa)	80.000
Sc (45%)	35.802
UMI 2	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	227.650
S esproprio	7.013,00
St*	220.637,00
SLP (fissa)	200.000
Sc (45%)	99.286,65

DATO ATTO CHE il progetto di Piano Attuativo oggetto della citata istanza prevede i seguenti dati:

UMI 1	
Indice	Da progetto [m ²]
St	100.000
S esproprio	20.439,90
St*	79.560,10*
SLP	23.029,00
Sc	20.619,00
UMI 2	
Indice	Da progetto [m ²]
St	227.650
S esproprio	7.013,00
St*	220.637,00
SLP	136.971,00
Sc	92.281,00

St*: Superficie territoriale al netto dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria.

- la superficie coperta (SC) totale (UMI 1 e UMI 2) di progetto è pari a mq 112.900,00 mentre la superficie lorda di pavimento (SLP) totale è pari a mq 160.000,00 e che pertanto le capacità edificatorie di progetto sono inferiori alla massima potenzialità edificatoria risultanti dal PGT, anche avendo previsto una superficie territoriale al netto dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione dell'infrastruttura TAV;

DATO ATTO che ai sensi dello schema di Convenzione urbanistica (art. 4, comma 1) i proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di

urbanizzazione all'interno del comparto, pari ad un importo di € 3.256.244 e che gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti in quanto assolti con la realizzazione "a scomputo" delle opere di urbanizzazione di cui sopra (art. 4, commi 5 e 6);

RICORDATO, altresì, che

- con deliberazione n. 98 del 28/05/2019 la Giunta comunale ha adottato il Piano Attuativo "SALERA 2" in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera di cui alle precitate premesse;
- con deliberazione n. 123 del 09/07/2019 la Giunta comunale ha approvato in via definitiva il Piano Attuativo "SALERA 2" in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera di cui alle precitate premesse;

ATTESO CHE con le citate deliberazioni è stato determinato in mesi 9 (nove) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva, il termine per la stipula della relativa convenzione, pena la sua decadenza, con conseguente necessità di ripresentare il piano stesso;

VISTA la lettera assegnata al protocollo 9597 in data 26/03/2020 a firma dell'avv. Italo Ferrari che, in nome e per conto della Società Chiese 2015 srl e dei sigg. Franco e Sergio Boldrini, tutti soggetti proponenti del P.A. Salera 2, evidenzia quanto segue:

- dagli elaborati tecnici e dalla convenzione urbanistica del Piano di lottizzazione denominato "SALERA 2" adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 28.05.2019 e approvato definitivamente con deliberazione della Giunta comunale n. 123 del 09.07.2019, risulta che l'area identificata catastalmente nel NTCR del Comune di Lonato del Garda al foglio n.26 mappale n.142, è stata attribuita erroneamente (nel progetto di piano di lottizzazione Salera 2) alla proprietà dei sig. Boldrini Franco e Boldrini Sergio, mentre, in realtà, è intestata alla società AUTOSTRADA BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A.
- la predetta porzione di area, di ridotte dimensioni, intestata alla società AUTOSTRADA BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A., presenta una superficie catastale pari a mq 1.150, e pertanto rappresenta soltanto lo 0,35% della superficie territoriale del P.A. (la superficie territoriale del Piano Attuativo è infatti pari a mq 27.650);
- la suddetta area, identificata al foglio n.26 mappale n.142, ubicata in posizione marginale in lato sud-ovest del comparto del P.A., risulta interamente interessata dalla realizzazione del nuovo cavalcavia ferroviario via Campagna Sopra nell'ambito del progetto della nuova Linea Ferroviaria promossa dal Consorzio CEPAV 2, e pertanto è destinata integralmente all'esproprio, come si evince dalla lettura dell'Allegato "B": elaborato grafico depositato presso il Comune di Lonato del Garda "Tav.1a-Piano Particellare di esproprio" facente parte del progetto del "P.A. Salera 2" approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Comunale n.123 in data 9 luglio 2019
- Il comma 2 dell'art. 27.2, del Documento di Piano del PGT recita testualmente "l'area interna all'AdT vincolata dalle previsioni infrastrutturali di carattere sovra locale (TAV), appositamente delimitata nelle tavole grafiche del DdP, non concorre alla determinazione del peso insediativo ed è funzionale esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria"; pertanto il mappale n.142 sopradenunciato non concorre né alla determinazione del peso insediativo del "P.A. Salera 2" né alla determinazione degli standards (non è destinato alla cessione come area standard).

ATTESO che, con medesima lettera protocollo 9597 in data 26/03/2020 l'avv. Italo Ferrari, in nome e per conto della Società Chiese 2015, chiede di poter differire espressamente il termine per la stipulazione della Convenzione urbanistica inerente il PA Salera 2, per il lasso di tempo corrispondente alla sospensione temporale dei termini sancita legislativamente dall'art. 103 del D.L. n. 18/2020 (52 giorni) o per il maggior lasso di tempo ritenuto congruo in proporzione alla situazione di emergenza da Corona-Virus ed alla difficoltà concreta che si interpone alla stipula immediata della Convenzione (un differimento di due mesi parrebbe ragionevole). Tale differimento consentirà di superare il problema derivante dall'intestazione del mappale n. 142 alla Società Autostrada mediante l'ottenimento di un consenso, espresso o implicito, di Società Autostrada alla stipulazione ed attuazione del PA Salera 2 da parte dei proponenti soggetti attuatori;

PRECISATO che:

- ai sensi del dispositivo delle deliberazioni di approvazione del PA Salera 2, la convenzione urbanistica deve essere stipulata entro nove mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale n. 123 del 09/07/2019. Tale deliberazione, che ha definitivamente approvato il PA Salera 2, è stata pubblicata in data 16 luglio 2019 sull'Albo pretorio on line.
- Il termine ultimo per la stipula della convenzione urbanistica è quello del 26 aprile o, secondo una tesi fondata sul parere datato 13 settembre 2006 del Ministero dell'interno, del 5 maggio 2020 (per la data di esecutività delle deliberazioni, vale il disposto dell'art. 134 TUEL che stabilisce che le deliberazioni diventano esecutive dopo il decimo giorno dalla loro pubblicazione. A tal riguardo giova ricordare che il Ministero dell'interno ha affermato che "il computo iniziale dei 10 giorni debba compiersi con riferimento al termine della pubblicazione da effettuarsi per 15 giorni").

VISTA la nota datata 8 aprile 2020 protocollo 10810 con la quale l'avv. Italo Ferrari in nome e per conto della Società Chiese 2015 srl e dei signori Franco e Sergio Boldrini chiedono che il differimento per la stipula della convenzione urbanistica inerente il PA Salera 2 sia di 120 giorni "tenuto conto della perdurante gravità della situazione di emergenza da Corona-Virus e delle restrizioni vigenti in funzione del contenimento dell'epidemia: limitazioni che incidono pregiudizievolemente sui tempi di espletamento degli adempimenti preparatori alla stipula della predetta convenzione";

RITENUTO di accogliere la richiesta di proroga del termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica "de qua" al fine di consentire di superare il problema derivante dall'intestazione del mappale n. 142 alla Società Autostrada mediante l'ottenimento di un consenso, espresso o implicito, di Società Autostrada alla stipulazione ed attuazione del PA Salera 2 da parte dei proponenti soggetti attuatori;

VISTI i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dello sportello unico per l'edilizia e urbanistica, dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica e alla conformità della proposta stessa alla legge, allo statuto ed ai regolamenti, dal responsabile dell'area economico-finanziaria, dott. Davide Boglioni in ordine alla regolarità contabile, dal Segretario comunale dott.ssa Valeria Ferro - ai sensi degli artt. 50, 52 e 54, comma 7, dello Statuto comunale;

dopo breve, ma esauriente discussione, con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge:

D E L I B E R A

- 1) di accogliere la richiesta, di cui alla lettera assegnata al protocollo di arrivo 9597 in data 26/03/2020, dell'avv. Italo Ferrari, in nome e per conto della Società Chiese 2015 srl e dei sigg. Franco e Sergio Boldrini, rettificando gli elaborati tecnici e la convenzione urbanistica del Piano di lottizzazione denominato "SALERA 2" - adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 28.05.2019 e approvata definitivamente n. 123 del 09.07.2019 - nelle parti dove si indica la proprietà dell'area identificata catastalmente nel NTCR del Comune di Lonato del Garda al foglio n.26 mappale n.142 dando atto che la stessa deve risultare intestata alla società AUTOSTRADA BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A in luogo dei sig. Boldrini Franco e Boldrini Sergio.
- 2) accogliere la richiesta di proroga del termine di 120 giorni per la sottoscrizione della convenzione urbanistica "de qua" al fine di consentire di superare il problema derivante dall'intestazione del mappale n. 142 alla Società Autostrada mediante l'ottenimento di un consenso, espresso o implicito, di Società Autostrada alla stipulazione ed attuazione del PA Salera 2 da parte dei proponenti soggetti attuatori;
- 3) di dare atto che, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/1990, modificata dalla L. 15/2005, sul procedimento amministrativo, chiunque ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e reputi di esserne direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione di Brescia del Tribunale Amministrativo Regionale, presentando i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione del provvedimento all'Albo Pretorio comunale;
- 4) di dichiarare la presente deliberazione, con separata e successiva votazione favorevole unanime, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", per consentire alla società proponente di dare immediato avvio alla procedura.



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
TARDANI ROBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE
FERRO VALERIA

Su attestazione del messo comunale incaricato della pubblicazione, si certifica che questa deliberazione è stata pubblicata in data odierna esclusivamente all'albo pretorio on-line, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69, ove rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del T.U. n. 267/00. (N.R.P. 552)

La presente deliberazione viene contemporaneamente comunicata in elenco ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del T.U. n. 267/00.

Lonato del Garda, lì 22 aprile 2020

IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
dott. Michele Spazzini

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lonato del Garda, lì 22 aprile 2020

IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
(Michele Spazzini)