N. 46626 P.G.



## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO RELATIVO ALL'AREA UBICATA IN VIA VESPUCCI / VIA M. D'AZEGLIO DI PROPRIETA' MONTESUELLO SPA / DONATI GIOVANNI AI SENSI DELL'ART. 92 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12. (PII N. 1).

L'anno duemilasette del mese di novembre

addì ventotto

alle ore 19:00

nella sala per le riunioni previo esaurimento delle formalità prescritte dalle norme di legge vigenti e dallo Statuto comunale, vennero per oggi convocati a seduta i componenti di questo Consiglio, in sessione **straordinaria** ed in adunanza pubblica di **prima** convocazione, come di seguito qui indicato:

N.	Cognome e nome	Presente	Assente	N.	Cognome e nome	Presente	Assente
1.	Corli dott. Silvano	X		12.	Saleri Rudi	X	
2.	Lena Roberto	X		13.	Cropelli Serafino	X	
3.	Simonelli Roberto	Χ		14.	Zani Matteo	X	
4.	Ferraro Rocco	X		15.	Facchinetti Lucio	X	
5.	Saottini Emanuela	X		16.	<b>Gnali Gianbattista</b>	X	
6.	<b>Bossini Gianpietro</b>	X		17.	Pintossi Emanuela	X	
7.	Collicelli Raffaele	Χ		18.	Perini Giuseppe	X	
8.	<b>Bonomi Luigi</b>	X		19.	Salvinelli Mario	X	
9.	Rivadossi Paolo	X		20.	Vivenzi Silverio	X	
10.	Mario Michele	X		21.	Angeli Celestina	X	
11.	Arici Celestino	X			-		

Totale 21 0

Sono presenti gli Assessori:

Zani dr. Dario Giorgio, Picchi avv. Nicla, Pasotti p.az. Sandro, Zani Maria Bruna Stella, Pezzola dott.ssa Marcella, Seneci ing. Carlo.

Con l'intervento e l'opera del Segretario Generale Calderone Dott. Francesco.

Riconosciuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, il Signor Lena Roberto nella sua qualità di Presidente del Consiglio dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO RELATIVO ALL'AREA UBICATA IN VIA VESPUCCI / VIA M. D'AZEGLIO DI PROPRIETA' MONTESUELLO SPA / DONATI GIOVANNI AI SENSI DELL'ART. 92 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12. (PII N. 1).

## IL CONSIGLIO COMUNALE

## Premesso:

- che il Comune di Lumezzane è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27 marzo 2007 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 27 settembre 2007, pubblicata sul B.U.R.L. n. 47 del 21/11/2007;
- che il Comune di Lumezzane, per la sua conformazione e dimensione e per la sua dimensione demografica, si trova spesso ad operare scelte di carattere economico, sociale e di gestione del territorio di non lieve entità;
- che la nuova legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge di governo del territorio) ha introdotto la possibilità di trasferire sul piano negoziale i rapporti tra i vari soggetti della pubblica amministrazione e tra questi ed i soggetti privati, attribuendo loro la facoltà di proposta di concreti progetti di trasformazione urbana e territoriale, purché tali da soddisfare anche rilevanti interessi pubblici;
- che la sopra citata legge ha disciplinato agli artt. 87 e seguenti i programmi integrati d'intervento, strumenti aventi il fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale;
- che il Documento di Piano del nuovo Piano di Governo del Territorio costituisce l'atto a valenza strategica mediante il quale l'Amministrazione comunale opera un'articolata ricognizione delle tendenze emergenti nel proprio territorio ed indica le principali prospettive e direttrici di sviluppo e di salvaguardia;
- che tra gli obiettivi specifici individuati dall'Amministrazione comunale nel sopra citato Documento, sono ricompresi il collegamento viario tra la via M. D'Azeglio e la via Montini e la riqualificazione ambientale della zona di Val de Put;
- che il sig. Donati Giovanni ed il sig. Zobbio G. Battista, in qualità di Amministratore delegato della Soc. Montesuello S.p.A., risultano proprietari di alcune aree all'interno del Comune di Lumezzane tra cui un'area in Val de Put ricompresa all'interno del progetto di riqualificazione sopra citato e quindi propongono un nuovo Programma integrato d'intervento che oltre a riqualificare il tessuto urbano esistente, soddisfa anche rilevanti interessi pubblici;

Considerato che la proposta di Programma integrato d'intervento presentata dal sig. Donati Giovanni e dalla Soc. Montesuello S.p.A., in data 17/09/2007, prot. n. 37484, integrata in data 11/10/2007, prot. n. 39284, a firma dell'arch. Attilio Giuseppe Solfrini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 824, incide sulle seguenti aree:

a) area soggetta a P.I.I. n. 1, di proprietà parte della Soc. Montesuello S.p.A. e parte di Donati Giovanni, avente una superficie di circa mq 2.624, costituita dai

# ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CC N. LOO DEL 28 NOV 2007

## COMUNE DI LUMEZZANE (PROVINCIA DI BRESCIA)



## UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DOVUTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARDS NON CEDUTE NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO IN VIA MONTINI / VIA VESPUCCI DI PROPRIETA' ZOBBIO/DONATI.

### **PREMESSO**

che è stata presentata in data 17.09.2007 una domanda, annotata al n. 35002 di protocollo intesa ad ottenere l'approvazione del Programma integrato d'intervento relativo all'area individuata con i mappali 178/p-179-180-181-347 del foglio 34 N.C.T.R. che ha un'estensione di mq 3062,00;

che il Programma integrato d'intervento prevede da parte del privato la cessione di un'area ubicata esternamente al perimetro dell'ambito in oggetto e precisamente in loc. Val de Put, che verrà destinata ad attrezzature sportive e la realizzazione parziale del nuovo tronco stradale di collegamento tra via Vespucci e via Montini;

che il comma 4 dell'art. 90 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, prevede che la dotazione minima di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata all'interno del perimetro del Programma;

che in base all'incremento del peso insediativo dato dall'attuazione del Programma, necessita l'individuazione di un'area a parcheggio pari ad almeno 80,00 mq;

che tali parcheggi pubblici sono stati individuati in un'area limitrofa all'ambito in oggetto e precisamente a monte dello stesso, su un'area idonea in quanto garantisce l'accessibilità e fruibilità dei parcheggi stessi ma già di proprietà dell'Amministrazione comunale, quindi se ne prevede oltre alla loro realizzazione anche la monetizzazione;

che la somma da corrispondere al Comune da parte dei Promotori per la monetizzazione di tale area deve essere commisurata al prezzo di acquisizione di altre aree simili per ubicazione e caratteristiche a quella in oggetto;

che il mercato immobiliare di Lumezzane propone aree simili aventi destinazione pubblica non ancora attrezzate come nel caso in oggetto in quanto l'area verrà sistemata a parcheggio pubblico da parte dei privati, al prezzo di €/mq. 90.00;

che richiamato l'art. 5 bis della legge 08.08.1992 n. 359 il giusto corrispettivo per l'acquisizione delle aree è determinato a norma del 3° comma dell'art. 13 della legge 15.01.1885 n. 2892;

che il reddito domenicale rivalutato di cui all'art. 24 e seguenti del Testo Unico delle Imposte sui Redditi varia da un minimo di €/mq. 0.00046 ad un massimo di €/mq. 0.023761 e che è opportuno attenersi al valore massimo, viste le caratteristiche catastali dell'area;

che alla luce di quanto sopra detto, il valore di acquisizione risulta :

[( valore di mercato ) € 90.00 + ( reddito domenicale ) € 0.023761 ] : 2 = €/mq 45,012 tale valore viene arrotondato a €/mq 50.00 in virtù dei costi accessori e spese conseguenti.

#### **DETERMINA**

Che il valore delle aree da monetizzare è quantificato in € 50,00 (euro cinquanta/00) per metro quadrato, corrispondente alla utilità economica conseguita per effetto della individuazione dei parcheggi pubblici necessari per l'attuazione del Programma stesso su un'area gia di proprietà del Comune di Lumezzane pari al costo di acquisizione di altre aree come sopra determinato ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 359/1992.

Che la superficie dell'area sulla quale verranno realizzati i parcheggi pubblici risulta pari a mq 80,00 e che tale area essendo già pubblica viene monetizzata al prezzo medio di € 50,00 al mq, per un importo complessivo di € 4.000,00 (euro quattromila/00), somma che la soc. Montesuello s.p.a. e Donati Giovanni dovranno versare al momento della stipula della convenzione urbanistica.

Lumezzane, 05.10.07

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Arch. Giuliana PELIZZARI)

## ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CC N. LOO DEL 28 NOV 2007

## COMUNE DI LUMEZZANE (PROVINCIA DI BRESCIA)



## UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO: <u>PERIZIA DI STIMA</u> PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DOVUTO PER L'ACQUISIZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LUMEZZANE CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL MAPPALE N. 342/p DEL FOGLIO N. 34 DA PARTE DEI PROMOTORI (SOC. MONTESUELLOSPA E DONATI GIOVANNI) DEL PII N. 1 – AREA UBICATA IN VIA MONTINI /VIA VESPUCCI.

### **PREMESSO**

che è stata presentata in data 17.09.2007 una domanda, annotata al n. 35002 di protocollo intesa ad ottenere l'approvazione del Programma integrato d'intervento relativo all'area individuata con i mappali 178/p-179-180-181-347 del foglio 34 N.C.T.R. che ha un'estensione di mq 3062,00;

che il Programma integrato d'intervento prevede l'impegno da parte dei privati di realizzare una nuova strada di collegamento fra la via Vespucci e la via Montini;

che, come si evince dagli elaborati di progetto allegati, in confine alla futura strada è ubicata un'area di circa mq 24,00 di proprietà del Comune di Lumezzane, catastalmente identificata al mappale n. 342/p del foglio n. 34;

che i Promotori del PII hanno manifestato la loro volontà ad acquisire la sopra citata area al fine di creare un più agevole ingresso alla loro proprietà;

che tale porzione di area ha un'utilità pubblica in quanto su di essa potrebbe essere ricavato un parcheggio da destinare all'uso pubblico;

che l'Amministrazione comunale è comunque disponibile ad accettare la richiesta dei privati;

che la somma da corrispondere al Comune da parte dei Promotori per l'acquisizione dell'area deve essere commisurata al prezzo di acquisizione di altre aree simili per ubicazione e caratteristiche a quella in oggetto;

che tale valore dovrà tenere conto anche dell'utilità pubblica dell'area stessa;

che il Comune di Lumezzane con delibera di consiglio comunale n. 41 del 21/05/2001, ha approvato i criteri generali per la monetizzazione delle aree ed ha assegnato a quelle ubicate all'interno del territorio consolidato un valore medio di circa 285,00 €/mq;

ritenuto opportuno abbassare il sopra citato valore a 200,00 €/mq in quanto l'area non risulta ancora attrezzata;

### **DETERMINA**

Che il valore dell'area da acquisire è quantificato in 200,00 €/mq corrispondente ai valori di monetizzazione delle aree approvati con delibera di consiglio comunale n. 41 del 21/05/2001 decurtato del costo medio preventivato per la sistemazione dell'area a parcheggio.

Che la superficie dell'area da acquisire è pari a mq 24,00 e quindi l'importo complessivo che i Promotori (Soc. Montesuello s.p.a. e Donati Giovanni) dovranno versare al Comune di Lumezzane al momento della stipula della convenzione urbanistica risulta pari ad € 4.800,00 (euro quattromilaottocento).

Lumezzane, 05.10.07

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Giuliana PELIZZARI)

mappali 178 p, 179, 180, 181, 347, fog. 34, individuata in zona B5)- piani attuattivi confermati di cui all'art. 10 del piano delle regole del vigente P.G.T.;

b) area di proprietà Donati Giovanni da cedere all'Amministrazione Comunale. avente una superficie di circa 385 mg da stralciarsi dai mappali 181, 347 fog. 34 e da destinarsi a strada di collegamento tra via Vespucci e via Montini;

area di proprietà della Soc. Montesuello S.p.A. da cedere all'Amministrazione Comunale, avente una superficie di circa mq 2690 da destinarsi ad attrezzature sportive in località "Val de Put", catastalmente identificata al mappale n. 343 del foglio n. 23 e classificata in zona SP5)- di cui all'art. 3 del piano dei servizi del

vigente P.G.T.;

d) area di proprietà del Comune di Lumezzane da cedere ai Soggetti promotori, a fronte di un corrispettivo pari ad € 4.800,00, importo desunto dalla stima allegata a firma del responsabile del procedimento, avente una superficie di circa ma 24,00, catastalmente identificata al mappale n. 342/p del fog. N. 34 e classificata in zona a strada nel vigente P.G.T..

Considerato che il Programma integrato d'intervento si articola come segue:

progetto del raccordo stradale tra via Vespucci e via Montini;

cessione di un'area di proprietà Donati / Zobbio interessata dalla nuova strada

realizzazione parziale delle opere fino ad un importo di € 145.000 (comprensivo

della progettazione) a carico dei privati;

realizzazione di parcheggi pubblici sull'area ubicata a monte del comparto e monetizzazione della stessa area in quanto di proprietà del Comune di Lumezzane, per un importo pari ad € 4.000,00;

cessione all'Amministrazione comunale da parte dei privati di un'area ubicata in

Val de Put di circa mg 2690;

acquisizione da parte dei privati dell'area avente superficie pari a mq 24,00, di proprietà del Comune di Lumezzane, catastalmente identificata al mappale n. 342/p del foglio n. 34, necessaria per creare un più agevole ingresso al comparto all'interno del quale verrà realizzato il nuovo fabbricato;

assegnazione da parte dell'Amministrazione comunale a favore della Montesuello S.p.A. di una superficie lorda fissa pari a mq 500 più altri 300 mq di superficie lorda a destinazione esclusivamente accessoria. Il tutto per la

realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale;

Preso atto che il P.I.I. proposto è caratterizzato dalla presenza di tutti gli elementi previsti dall'art. 87 della legge regionale 12/2005, persegue obiettivi di riqualificazione urbana e comprende due aree non contigue;

Preso atto altresì che il medesimo P.I.I. non comprende aree con destinazione agricola;

Considerato che la cessione delle aree prevista per l'attuazione del presente PII per complessivi mq 3075 e la realizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 1, punto d), della convenzione urbanistica qui allegata assolvono completamente la dotazione di standard dovuti ai sensi dell'art. 90, comma 1 della L.R. 12/05;

Valutata la convenienza economica di tutta l'operazione in quanto a fronte di un'assegnazione al privato da parte dell'Amministrazione comunale di una superficie lorda pari a mg 500 più 300 mg di superficie lorda accessoria per la realizzazione di un nuovo fabbricato, i Soggetti promotori (Donati Giovanni / Montesuello S.p.A.) realizzeranno per buona parte la strada di collegamento via Vespucci / via Montini (progetto che rientra negli obiettivi prioritari dell'Amministrazione comunale) e cederanno all'Amministrazione comunale, senza alcun compenso, una vasta area in località Val de Put ricompresa anche quest'ultima in un intervento di riqualificazione urbanistica che l'Amministrazione comunale ha in corso di realizzazione:

Ritenuto opportuno da parte dell'Amministrazione Comunale procedere all'adozione di tale Programma integrato d'intervento, composto dai seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 1: inquadramento territoriale
- Tav. 2: stato di fatto ambiti d'intervento
- Tav. 3: estratto mappa
- Tav. 4: estratto p.g.t.
- Tav. 5: azzonamento
- Tav. 6: stato di fatto rilievo topografico
- Tav. 7: planimetria di progetto
- Tav. 8: planivolumetrico di previsione
- Tav. 9: opere di urbanizzazione: progetto strada
- Tav. 10: opere di urbanizzazione: raffronto strada
- Tav. 11: opere di urbanizzazione: profilo e sezioni
- Tav. 12: opere di urbanizzazione: sottoservizi
- All. A: modulo di richiesta
- All. B: relazione tecnica
- All. C: relazione geologica
- All. D: relazione paesaggistica
- All. F: documentazione fotografica
- All. H: preventivo opere
- All. I: relazione economica
- All. L: relazione di fattibilità
- All. M: programma temporale
- All. N: titolo di proprietà
- All. O: bozza convenzione urbanistica.

Verificato che ai sensi dell'art. 92 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la proposta di Programma integrato d'intervento risulta conforme alle previsioni degli atti di PGT e quindi può essere approvato con la procedura di cui all'art. 14 della stessa legge regionale;

Verificato che la proposta di Programma integrato d'intervento è conforme a quanto previsto nella legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e la documentazione allegata a corredo del Programma stesso risulta completa in ottemperanza a quanto previsto nella deliberazione regionale 9 luglio 1999, n. 6/44161;

Visto che su tale progetto la Commissione Consiliare II in data 22/11/2007 ha espresso parere favorevole;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica e dato atto che il presente provvedimento non richiede il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

I consiglieri comunali Arici C., Cropelli S., Simonelli R. escono e non partecipano alla votazione;

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 0, astenuti n. 7 (Facchinetti L., Ferraro R., Gnali GB., Pintossi E., Perini G., Salvinelli M., Vivenzi S.) resi in forma palese dai n. 18 consiglieri comunali presenti e votanti,

### delibera

- di adottare il Programma integrato d'intervento proposto dal Sig. Donati Giovanni e dalla Soc. Montesuello S.p.A., relativo all'area compresa fra via M. D'Azeglio / via Vespucci / via Montini ed all'area ubicata in località Val de Put ai sensi dell'art. 92 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con la procedura di cui all'art. 14 della medesima legge regionale;
- 2. di dare atto che il Programma integrato d'intervento proposto, a firma dell'arch. Attilio Giuseppe Solfrini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 824, risulta composto dalla seguente documentazione, qui di seguito allegata:
  - Tav. 1: inquadramento territoriale
  - Tav. 2: stato di fatto ambiti d'intervento
  - Tav. 3: estratto mappa
  - Tav. 4: estratto p.g.t.
  - Tav. 5: azzonamento
  - Tav. 6: stato di fatto rilievo topografico
  - Tav. 7: planimetria di progetto
  - Tav. 8: planivolumetrico di previsione
  - Tav. 9: opere di urbanizzazione: progetto strada
  - Tav. 10: opere di urbanizzazione: raffronto strada
  - Tav. 11: opere di urbanizzazione: profilo e sezioni
  - Tav. 12: opere di urbanizzazione: sottoservizi
  - All. A: modulo di richiesta
  - All. B: relazione tecnica
  - All. C: relazione geologica
  - All. D: relazione paesaggistica
  - All. F: documentazione fotografica
  - All. H: preventivo opere
  - All. I: relazione economica
  - All. L: relazione di fattibilità
  - All. M: programma temporale
  - All. N: titolo di proprietà
  - All. O: bozza convenzione urbanistica
- che la presente deliberazione, una volta divenuta esecutiva, sarà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati dandone comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- 4. che, ai sensi del comma 8 dell'art. 92 della L.R. 12/2005, non necessita l'acquisizione della verifica provinciale di compatibilità di cui all'art. 13, comma 5 della stessa legge, in quanto il presente Programma integrato d'intervento non comporta modifica agli atti di P.G.T.;

- 5. che durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;
- 6. che entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni ed approva in via definitiva il programma integrato d'intervento conforme al vigente P.R.G.;
- 7. di demandare al servizio amministrativo di dipartimento e patrimonio tutti gli adempimenti conseguenti l'iter approvativo del presente Programma integrato d'intervento conforme al vigente P.G.T.;
- 8. di autorizzare ed incaricare il Dirigente dell'ufficio tecnico a firmare la convenzione urbanistica con facoltà di precisazione dei dati formali, anche a rettifica e variazione di quanto sopra esposto;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 3.1.14 del Regolamento locale di igiene tipo (concorso per la formazione di strumenti urbanistici), dovrà essere acquisito il parere tecnico del Responsabile del Servizio n. 1 che lo esprimerà entro 60 gg dal ricevimento della richiesta;
- 10. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 con separata votazione che ha dato il seguente esito successivamente proclamato dal Presidente del Consiglio: voti unanimi favorevoli n. 18.

La relativa discussione è integralmente riportata sul verbale n. 103 del 28/11/2007.

Letto il presente verbale, viene confermato e sottoscritto.

## IL PRESIDENTE F.to Lena Roberto

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to Ferraro Rocco

IL SEGRETARIO GENERALE F.to Calderone Dott. Francesco

Copia conforme all'originale in carta semplice per uso amministrativo	
Reg. Pubb.ni n°	
Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che il presente Verbale viene pubblicato all'Alb Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire <b>da oggi</b> .	00
Lumezzane, lì 3 0 NOV. 2007  IL SEGRETARIO GENERALE  Calderone Dett. Francesco	
Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nel forme di legge all'Albo Pretorio del Comune e la stessa è divenuta <b>ESECUTIVA</b> ai sensi dell'art. 13 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.	
Lumezzane, lì 3 0 NOV. 2007  IL SEGRETARIO GENERALE  Calderone Dott Francesco	