



# COMUNE DI RODENGO SAIANO

## PROVINCIA DI BRESCIA

DELIBERAZIONE N. **24** del **26/02/2025**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

#### **OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO CASCINA CASINO**

Il giorno **26 Febbraio 2025** alle ore **11.30** si riunisce la Giunta Comunale.

Cognome e Nome	Presente
ROSA VITALE	SI
FRANCESCO ANDREOLI	SI
SANTINO MAFESSONI	SI
MARIA TOGNI	SI
TIZIANA PORTERI	SI

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Comunale GOZZOLI OMAR il quale provvede alla stesura dei verbali [articolo 97, comma 4, lettera a) del TUEL].

Visto il numero dei presenti, il Sindaco ROSA VITALE dichiara aperta la seduta per l'esame dell'oggetto di cui sopra.

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- i principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza dell’azione amministrativa di cui all’articolo 1, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii;
- l’articolo 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL) e ss.mm.ii;
- la Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i. ed, in particolare, gli artt. 12 “Piani attuativi comunali” e 14 “Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi”;
- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 42 del 27.10.2010 ed è divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – n. 13 del 30.03.2011) modificato con deliberazione n. 2 del 25.01.2016, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – n. 23 del 08.06.2016);

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 42 del 27.10.2010 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e lo stesso è divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) – Serie Avvisi e Concorsi – n. 13 del 30.03.2011;
- con delibera consiliare n. 2 del 25.01.2016 è stata approvata la Variante Generale al P.G.T. e la stessa è divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) – Serie Avvisi e Concorsi – n. 23 del 08.06.2016;
- con istanza presentata in data 03.02.2025, protocollata in data 04.02.2025 al n. 2277, il sig. P.D., titolare della impresa individuale CASCINA CASINO di P. D. con sede a Castegnato (Bs) in Via 28 Maggio n. 25 (P.IVA: 04432260984), in qualità di proprietario di alcuni immobili ubicati in Via Finilnuovo n. 6, censiti al Catasto Terreni Foglio 15 Particella 36-36-69-70 (terreni agricoli) ed al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 15 Particella 27 Subalterni 4-5-6-7-9 (cascinale con fabbricati accessori), classificati nel vigente P.G.T. in parte in “Nuclei di antica formazione in territorio extraurbano – art. 60 Piano delle Regole” ed in parte in “Ambiti agricoli produttivi – art. 74 e 79 Piano delle Regole”, ha presentato domanda per l’approvazione di un Piano di Recupero, conforme al P.G.T., finalizzato alla “ristrutturazione” di una porzione di cascinale ubicato in ambito “Nuclei di antica formazione in territorio extraurbano – art. 60 Piano delle Regole” al fine di recuperarla ad uso residenziale;
- l’art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. – Piano delle Regole – e la tavola “R.1.2a – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione” stabiliscono che il “Piano di Recupero obbligatorio” nel caso di interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo;

Visti:

- il progetto del Piano di Recupero, redatto dai tecnici professionisti: Geom. R.A., iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3737, con studio a Erbusco (Bs) e Arch. G.A., iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia – al n. 2758, con studio a Paderno Franciacorta (Bs);
- la documentazione costituente il progetto del Piano di Recupero, presentata in data 03.02.2025 (prot. n. 2277 del 04.02.2025), ed integrata in data 11.02.2025 (prot. n. 2780 in pari data), di seguito elencata:
  - Relazione tecnica Illustrativa

- Tavola 0: Rilievo Fotografico
- Tavola 1: Inquadramento Terroriale – Planimetrie-Piante di Rilievo
- Tavola 2: Rilievo Piante
- Tavola 3: Rilievo Prospetti-Sezioni
- Tavola 4: Rilievo Prospetti-Sezioni
- Tavola 5: Progetto: Planimetria Generale-Pianta Piano Terra
- Tavola 6: Progetto: Pianta Piano Primo-Pianta Copertura
- Tavola 7: Progetto: Schema Impianti
- Tavola 8: Progetto: Prospetti-Sezioni
- Tavola 9: Progetto: Prospetti-Sezioni
- Tavola 10: Raffronto: Piante
- Tavola 11: Raffronto: Prospetti-Sezioni
- Tavola 12: Raffronto: Prospetti-Sezioni
- Tavola 13: Verifiche Urbanistiche
- Tavola 14: Planimetria Scarichi
- Tavola 15: Identificazione Catastale
- Schema convenzione urbanistica

- il verbale n. 314 del 14.02.2025 della Commissione per il Paesaggio, che ha esaminato il progetto di Piano di Recupero ed ha espresso in relazione ad esso un giudizio di impatto paesistico neutro;

Dato atto che:

- ai sensi del Piano dei Servizi del P.G.T., al comparto oggetto di Piano Attuativo (Piano di Recupero) compete il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (c.a. “a standard”) per complessivi mq 49,69 di cui viene chiesta l’integrale monetizzazione;
- relativamente alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale l’art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. stabilisce che *“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”*;
- in relazione alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale l’art. 41.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. (Piano dei Servizi) stabilisce che *“Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell’art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e per la dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 2, ad eccezione degli interventi attuativi ricadenti all’interno dei “Nuclei di Antica Formazione” in cui può essere ritenuta opportuna dal Comune la monetizzazione totale in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione degli interventi stessi ed alla compatibilità con il contesto storico. La monetizzazione della dotazione minima a parcheggio è altresì ammessa per gli ambiti produttivi consolidati”*;
- ai sensi dell’art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la disciplina per l’approvazione dei piani attuativi e loro varianti è così stabilita:
  - comma 1: *“I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l’adozione*

*interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante [...]”;*

- *comma 2: La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell’amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell’amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all’albo pretorio;*
- *comma 3: 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;*
- *comma 4: “Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate”;*

Vista la relazione di stima del prezzo delle aree standard predisposta dall’Ufficio Tecnico Comunale, depositata in atti presso il medesimo Ufficio;

Ritenuto opportuno:

- concedere la monetizzazione richiesta dal recuperante, come consentito dalla norma succitata;
- che il Piano di Recupero in oggetto sia meritevole di adozione da parte di questa Giunta Comunale;

Attestato che sulla proposta della presente sono stati acquisiti i pareri favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica e contabile (articolo 49 del TUEL);

tutto ciò premesso, con voti unanimi favorevoli

## D E L I B E R A

- 1) Di approvare i richiami, le premesse e l’intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo.
- 2) Di adottare il Piano di Recupero, conforme al P.G.T., denominato “CASCINA CASINO”, finalizzato alla “ristrutturazione” di una porzione di cascinale ubicato in ambito “Nuclei di antica formazione in territorio extraurbano – art. 60 Piano delle Regole” al fine di recuperarla ad uso residenziale, ricadente in parte nella zona del P.G.T. “*Nuclei di antica formazione in ambito extra urbano*” ed in parte nella zona del P.G.T. “*Ambiti Agricoli Produttivi*”, censiti al Catasto Terreni Foglio 15 Particella 36-36-69-70 (terreni agricoli) ed al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 15 Particella 27 Subalterni 4-5-6-7-9 (cascinale con fabbricati accessori), presentata in data 03.02.2025, protocollata in data 04.02.2025 al n. 2277, da parte del sig. P. D. titolare della impresa individuale CASCINA CASINO di P.D., quale risulta dai seguenti atti ed elaborati depositati in atti presso l’ufficio tecnico comunale:

- Relazione tecnica Illustrativa
- Tavola 0: Rilievo Fotografico
- Tavola 1: Inquadramento Territoriale – Planimetrie-Piante di Rilievo
- Tavola 2: Rilievo Piante
- Tavola 3: Rilievo Prospetti-Sezioni
- Tavola 4: Rilievo Prospetti-Sezioni
- Tavola 5: Progetto: Planimetria Generale-Pianta Piano Terra
- Tavola 6: Progetto: Pianta Piano Primo-Pianta Copertura
- Tavola 7: Progetto: Schema Impianti
- Tavola 8: Progetto: Prospetti-Sezioni

- Tavola 9: Progetto: Prospetti-Sezioni
  - Tavola 10: Raffronto: Piante
  - Tavola 11: Raffronto: Prospetti-Sezioni
  - Tavola 12: Raffronto: Prospetti-Sezioni
  - Tavola 13: Verifiche Urbanistiche
  - Tavola 14: Planimetria Scarichi
  - Tavola 15: Identificazione Catastale
  - Schema convenzione urbanistica
- 3) Di approvare la relazione di stima del prezzo delle aree a standard, predisposta dall’Ufficio Tecnico Comunale, depositata in atti presso il medesimo Ufficio;
- 4) Di demandare al responsabile dell’Area Tecnica Arch. Enrico Salvalai le incombenze per la pubblicità del Piano ai sensi dell’art. 14 della citata L.R. 12/2005;
- 5) Di autorizzare l’Arch. Enrico Salvalai, fin da ora, a sottoscrivere in nome e per conto dell’Amministrazione Comunale, non appena intervenuta l’approvazione del Piano di Recupero in argomento, la relativa convenzione urbanistica;
- 6) Di dare atto che sulla proposta della presente sono stati acquisiti i pareri favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica e contabile (articolo 49 del TUEL).

Inoltre, l’esecutivo, valutata l’urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, con ulteriore votazione, all’unanimità:

### **DELIBERA**

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente (articolo 134 comma 4 del TUEL).



# Pareri

COMUNE DI RODENGO-SAIANO

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 27**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata**

Oggetto: **ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO CASCINA CASINO**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata)

In relazione alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 24/02/2025

Il Responsabile di Settore

Enrico Salvalai

Parere Contabile

In relazione alla regolarità tecnico - contabile attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 24/02/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Paola Zanardelli

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO  
ROSA VITALE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
GOZZOLI OMAR

---

---

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Rodengo-Saiano. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Rosa Vitale in data 26/02/2025  
Omar Gozzoli in data 26/02/2025