



# COMUNE DI RODENGO SAIANO

## PROVINCIA DI BRESCIA

DELIBERAZIONE N. **64** del 24/06/2026

### VERBALE DI DELIBERAZIONE

### DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO CONFORME AL PGT  
PORZIONE CASCINA PARADELLO**

Il giorno **24 Giugno 2026** alle ore **15.30** 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 10.03.2026, protocollata in data 11.03.2026 al n. 4578, il sig. P.E., residente a *omissis* in Via *omissis*, in qualità di proprietario di alcuni immobili ubicati in via Paradello n. 9, censiti al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 16 Particella 99 Subalterno 19 e Particella 100 Subalterni 10 e 11 (porzione di cascinale), classificati nel vigente P.G.T. in “Nuclei di antica formazione in territorio extraurbano – art. 60 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 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 dal tecnico professionista Ing. V.C., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A6220, con studio tecnico a Castegnato (Bs),
- la documentazione costituente il progetto del Piano di Recupero, presentata in data 10.03.2026 (prot. n. 4578 del 11.03.2026), integrata in data 28.04.2026 (prot. n. 7496 in pari data), in data 07.04.2026 (prot. n. 6119 in pari data) ed in data 20.05.2026 (prot. n. 9173 in pari data), di seguito elencata:
  - Relazione tecnica illustrativa
  - Relazione paesistica
  - Documentazione fotografica
  - Dichiarazione distanza da allevamenti e da fabbricati
  - Elaborato grafico distanza da allevamenti e da fabbricati
  - Autocertificazione conformità igienico sanitaria

- Tavola 1: Planimetria, estratti cartografici, calcoli urbanistici
  - Tavola 2: Piante, prospetti, sezioni – stato di fatto
  - Tavola 3: Piante, prospetti, sezioni – stato di progetto
  - Tavola 4: Piante, prospetti, sezioni – stato di confronto
  - Schema convenzione urbanistica
- il verbale n. 336 del 15.05.2026 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 con prescrizioni che sono state poi recepite nella documentazione progettuale;

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 98,32 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 (prot. 10259 del 8/6/2026), 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 “porzione CASCINA PARADELLO”, 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 nella zona del P.G.T. “*Nuclei di antica formazione in ambito extra urbano*”, censita al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 16 Particella 99 Subalterno 19 e Particella 100 Subalterni 10 e 11 (porzione di cascinale), con istanza presentata in data 10.03.2026, protocollata in data 11.03.2026 al n. 4578, da parte del sig. P. E. proprietario degli immobili oggetto d'intervento, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati allegati e depositati in atti presso l'ufficio tecnico comunale:
  - Relazione tecnica illustrativa
  - Relazione paesistica
  - Documentazione fotografica
  - Dichiarazione distanza da allevamenti e da fabbricati
  - Elaborato grafico distanza da allevamenti e da fabbricati
  - Autocertificazione conformità igienico sanitaria
  - Tavola 1: Planimetria, estratti cartografici, calcoli urbanistici
  - Tavola 2: Piante, prospetti, sezioni – stato di fatto
  - Tavola 3: Piante, prospetti, sezioni – stato di progetto
  - Tavola 4: Piante, prospetti, sezioni – stato di confronto
  - Schema convenzione urbanistica
- 3) Di approvare la relazione di stima del prezzo delle aree a standard, predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale (prot. 10259 del 8/6/2026), depositata in atti presso il medesimo Ufficio.
- 4) Di demandare al responsabile dell'Area Tecnica Arch. Enrico Salvalai gli atti necessari 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).



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 72**

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

Oggetto: **ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO CONFORME AL PGT PORZIONE CASCINA PARADELLO**

## 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 **08/06/2026**

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 **10/06/2026**

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 24/06/2026  
Omar Gozzoli in data 24/06/2026