

**Deliberazione n. 49
del 21/12/2025**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

ADOZIONE DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO ARTT. 13 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE N.12/2005 E SMI AFFERENTE IL RECUPERO DI EDIFICIO A DESTINAZIONE DIREZIONALE E RESIDENZIALE IN VIA G. GALILEI, VIA COLOMBO E VIA SAVONAROLA

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventuno** del mese di **Dicembre** alle ore **10:30** nella Sala delle Adunanze, previa l'osservanza delle formalità prescritte, vennero convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale:

Cognome e nome	P	A	Cognome e nome	P	A
MAGLI LAURA	X		MANINETTI VERDIANA	X	
MAGLI ELISABETTA CATERINA ISABELLA	X		TADIELLO MICHELE	X	
BULLA LUCA	X		SAINI LUIGI	X	
BRIZZOLARI TIZIANA LUCIA	X		SCALVENZI MICHELE	X	
COLOSSI MIRKO		X	RATTI ANDREA	X	
MAFFONI GIANPIETRO	X		GUALENI VALENTINA	X	
BASSINI SEVERLUIGI	X		ANSELMI MARTINA		X
VANOLI CATERINA BERNADETTE	X		MERIGO ALESSANDRO		X
LOMBARDI CARLO MARIO	X				
TOTALI				14	3

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott.ssa Caterina Barni** che provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della adunanza, il Presidente del Consiglio **Dott. Carlo Mario Lombardi** assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sull'argomento sopra indicato.

N. 49 del 21/12/2025

OGGETTO: ADOZIONE DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO ARTT. 13 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE N.12/2005 E SMI AFFERENTE IL RECUPERO DI EDIFICIO A DESTINAZIONE DIREZIONALE E RESIDENZIALE IN VIA G. GALILEI, VIA COLOMBO E VIA SAVONAROLA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

L'Assessore comunale Onorevole Senatore Gianpietro Maffoni illustra l'argomento, L'Ing. Ratti interviene e l' Onorevole Senatore Gianpietro Maffoni replica.

Vista la proposta di deliberazione n. 53/2025 del registro informatico.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Orzinuovi è dotato di una Variante Generale al Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 de 10 Aprile 2019 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24 Luglio 2019;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 22 Dicembre 2020 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 10 febbraio 2021 è stata approvata una rettifica cartografica;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 25 Luglio 2022 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 35 del 31 agosto 2022 è stata approvata la seconda rettifica cartografica;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18 Dicembre 2023 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 16 del 17 Aprile 2024 è stata approvata una Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT;

VISTA la richiesta del Piano di Recupero in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, ai sensi del combinato disposto artt. 13 e 14 della Legge Regionale n.12/2005, presentato dal Sig. Bonfiglio Sergio, Legale Rappresentante della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BORGO SAN GIACOMO (BS) CREDITO COOPERATIVO (C.F. 00453000176 - P.IVA 00564000982), con sede a Borgo San Giacomo, Via Petrobelli n. 11, in data 18/04/2025 al n° 9946 di prot. ed integrato in data 24/06/2025 al n° 16690 di prot., a firma dell' ing. Davide Fappani dello Studio Associato Fappani con studio a Borgo San Giacomo (BS) in Via Aldo Moro, 19, afferente alle opere di demolizione e ricostruzione di edificio ad uso direzionale e residenziale, ubicato in Via Galileo Galilei, angolo Via Colombo e Via Savonarola, identificato catastalmente al foglio n° 15 mappale n° 153, classificato dal P.G.T. vigente come Zona A1 – Nuclei di antica formazione all'interno delle mura venete e costituito dai seguenti elaborati, allegati al presente atto:

- Richiesta
- Relazione Tecnica
- Relazione illustrativa – Soluzione viabilistica proposta
- Perizia statica
- Rapporto preliminare per verifica assoggettabilità alla VAS
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica – geotecnica
- Asseverazione dello Studio Geologico
- Schema di Atto Unilaterale d'obbligo
- Tavola n. 1E1 – Estratti e Ortofoto
- Tavola n. 1P1 – Estratto PGT, Planimetria attuale e di progetto
- Tavola n. 1A1 – Piante Attuali
- Tavola n. 2A1 – Prospetti e Sezioni attuali
- Tavola n. 2P1 – Piante progetto
- Tavola n. 3P1 – Prospetti e Sezioni di progetto

- Tavola n. 4P1 – Viste Assonometriche
- Tavola n. 5P1 – Render
- Tavola n. 1C1 – Piante e Sezioni comparative
- Tavola n. 2C1 – Prospetti e profili regolatori comparative
- Tavola n. 1U1 – Verifiche Urbanistiche
- Tavola n. 6P1 – Planimetria viabilità
- Tavola n. 7P1 – Schema fognario

CONSIDERATO che:

- l'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. prevede la verifica di assoggettabilità a VAS le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole;
- il Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 – Norme in materia ambientale e s.m.i. (di seguito Codice dell'ambiente), in particolare l'articolo 11, comma 3, e l'articolo 5, il quale contempla le definizioni di Autorità Proponente, Procedente e Competente;

VISTO che l'intervento proposto, per le motivazioni riportate nella documentazione progettuale, consiste nella demolizione totale di un insieme di edifici di epoche diverse, destinati per buona parte a residenza ed a destinazione artigianale per la porzione di fabbricati posti su Via Colombo angolo Via Savonarola, con tipologia edilizia a corte chiusa con tutti i fronti esterni disposti sulle vie pubbliche ed accesso alla corte interna attraverso portone carrabile affacciato su Via Galileo Galilei;

PRESO ATTO della documentazione presentata dal soggetto attuatore a corredo della richiesta di Piano attuativo, dalla quale si rilevano le precarie condizioni statiche in cui versa l'intero immobile anche a seguito di ripetute e forti lesioni delle strutture orizzontali, evidenziando che l'intervento di ricostruzione nel suo complesso avverrà nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria;

RILEVATO che secondo le quantità previste dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 32 e dal Piano delle Regole, di cui all'art. 51.9 per i Nuclei di Antica Formazione, lo standard urbanistico da monetizzare ammonta a mq. 119,53 che al prezzo unitario della monetizzazione pari ad €.93,10 al mq., come da perizia all'uopo predisposta dall'Ufficio Tecnico risulta pari a complessivi €. 11.128,24;

RILEVATO altresì che l'area ove ricade l'intervento edilizio è dotata di tutte le infrastrutture primarie, ricadendo l'ambito del Piano di Recupero all'interno del Nucleo di Antica formazione – Zona A1, precisando comunque che eventuali potenziamenti/estendimenti delle reti tecnologici esistenti saranno realizzati dal soggetto attuatore a proprie cure e spese dello stesso, sentiti gli Enti gestori degli stessi;

VISTO lo schema di atto d'obbligo predisposto dal soggetto attuatore;

RICHIAMATA la normativa Regionale con particolare riferimento agli artt. 13 e 14 della L.R. 12/2005, che stabilisce, la competenza del Consiglio comunale per l'approvazione dei piani attuativi non conformi al PGT, secondo le procedure di cui ai commi da 4 a 12 dell'art. 13, e l'art.4 della suddetta Legge Regionale che dispone la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS;

SPECIFICATO che l'approvazione della presente proposta di delibera comporta una maggiore entrata per l'Ente pari ad €.11.128,24, secondo le previsioni dell'atto unilaterale d'obbligo, oltre al contributo di costruzione che verrà determinato nell'ambito del rilascio del titolo edilizio;

RILEVATO altresì che è in itinere la verifica di assoggettabilità a VAS, come previsto dall'art. 4 della L.R. n. 12/05 e s.m.i, e che pertanto l'approvazione definitiva del Piano Attuativo in variante al PGT sarà subordinata alla conclusione con esito favorevole alla compatibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale;

RICHIAMATO il giudizio positivo della Commissione del Paesaggio espresso in data 19/05/2025 con il Verbale n. 3 con le seguenti precisazioni: *prima dell'inizio lavori dovrà essere*

protocollata la tavola integrativa richiesta dall'UTC del Comune di Orzinuovi che rappresenti la tavola materica e del colore e la tavola relativa la proposta di viabilità di Via Colombo;

RILEVATO che conseguentemente all'approvazione definitiva del Piano di Recupero in variante al P.G.T. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere aggiornati gli atti costituiti il P.G.T. pertinenti all'immobile in oggetto;

VISTA:

- la L.R. n° 12/05 e s.m.i. ed in particolare gli artt. 4, 13 e 14;
- la L. n. 457/1978 e s.m.i.;
- lo Statuto dell'Ente;
- il Regolamento di contabilità;

ACQUISITO il parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso da parte del Responsabile Settore Tecnico e Gestione del Territorio ing. Pasquale Marino, nonché il parere di regolarità contabile espresso da parte del Responsabile del Settore Finanziario rag. Claudia Cucchi ai sensi dell'art. 49 del T.U.EE.LL., che si allega al presente atto sotto la lettera A);

DATO ATTO che la presente seduta consiliare è integralmente registrata su supporto informatico e che il relativo file audio verrà approvato dal Consiglio comunale nel corso della prossima seduta previa visione da parte dei Consiglieri nel rispetto dell'art. 66 del vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;

Tutto ciò premesso e considerato;

Con la seguente votazione espressa in forma palese secondo le modalità di legge:

Presenti: 14

Votanti: 14

Favorevoli: unanimità

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente trascritte,

1. DI ADOTTARE, per i motivi e per le ragioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 13 e 14 della L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., il Piano di Recupero in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, presentato dal Sig. Bonfiglio Sergio, legale Rappresentante della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BORGO SAN GIACOMO (BS) CREDITO COOPERATIVO (C.F. 00453000176 P.IVA 00564000982), con sede a Borgo San Giacomo, Via Petrobelli n. 11, in data 18/04/2025 al n° 9946 di prot. ed integrato in data 24/06/2025 al n° 16690 di prot., a firma dell'ing. Davide Fappani dello Studio Associato Fappani con studio a Borgo San Giacomo (BS) in Via Aldo Moro, 19, afferente alle opere di demolizione e ricostruzione di edificio ad uso direzionale e residenziale, ubicato in Via Galileo Galilei, angolo Via Colombo e Via Savonarola, identificato catastalmente al foglio n° 15 mappale n° 153, classificato dal P.G.T. vigente come Zona A1 – Nuclei di antica formazione all'interno delle mura venete e costituito dai seguenti elaborati, allegati al presente atto, composto dai seguenti elaborati progettuali, allegati al presente atto in forma digitale:

- Richiesta
- Relazione Tecnica
- Relazione illustrativa – Soluzione viabilistica proposta
- Perizia statica
- Rapporto preliminare per verifica assoggettabilità alla VAS
- Documentazione fotografica

- Relazione geologica – geotecnica
- Asseverazione dello Studio Geologico
- Schema di Atto Unilaterale d'obbligo
- Tavola n. 1E1 – Estratti e Ortofoto
- Tavola n. 1P1 – Estratto PGT, Planimetria attuale e di progetto
- Tavola n. 1A1 – Piante Attuali
- Tavola n. 2A1 – Prospetti e Sezioni attuali
- Tavola n. 2P1 – Piante progetto
- Tavola n. 3P1 – Prospetti e Sezioni di progetto
- Tavola n. 4P1 – Viste Assonometriche
- Tavola n. 5P1 – Render
- Tavola n. 1C1 – Piante e Sezioni comparative
- Tavola n. 2C1 – Prospetti e profili regolatori comparative
- Tavola n. 1U1 – Verifiche Urbanistiche
- Tavola n. 6P1 – Planimetria viabilità
- Tavola n. 7P1 – Schema fognario

2. DI APPROVARE lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

3. DI DARE ATTO CHE il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato al versamento del contributo di Costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e smi, nonché del versamento dell'importo della monetizzazione dello standard urbanistico;

4. DI DEMANDARE al Responsabile del Settore Tecnico, le incombenze per la pubblicità del progetto secondo le procedure previste dalla Legge Regionale sopra citata, dando atto che il presente atto con tutti i suoi allegati dovrà essere depositato per trenta giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati ai sensi dell'art. 13, comma 4, della L.R. 12/2005; di tale deposito verrà data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio nonché con la pubblicazione dello stesso su sito informatico dell'Amministrazione Comunale, sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, affinché nel periodo seguente di ulteriori 30 gg, si possano presentare osservazioni o opposizioni;

5. DI DARE ATTO che:

- a. il provvedimento di approvazione finale del Piano Attuativo in variante al PGT non avrà valore di Permesso di Costruire in relazione agli interventi previsti, in quanto non sono ancora stati prodotti i necessari ed eventuali pareri dalle Amministrazioni competenti;
- b. ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni plani volumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- c. di dare atto per i motivi citati in premessa e che qui vengono integralmente riportati e trascritti, che preliminarmente alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo unilaterale, regolante i rapporti tra le parti, e comunque prima del rilascio del permesso di costruire, il soggetto attuatore dovrà corrispondere, secondo le indicazioni contenute nell'atto d'obbligo la monetizzazione dello standard urbanistico, determinato con le modalità previste dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 32 e dal Piano delle Regole, di cui all'art. 51.9 per i Nuclei di Antica Formazione, lo standard urbanistico da monetizzare ammonta a mq. 119,53 che al prezzo unitario della monetizzazione pari ad €.93,10 al mq., come da perizia all'uopo predisposta dall'Ufficio Tecnico risulta pari a complessivi €. 11.128,24;
- d. di dare atto che l'area ove ricade l'intervento edilizio è dotata di tutte le infrastrutture primarie, ricadendo l'ambito del Piano di Recupero all'interno del Nucleo di Antica formazione – Zona A1, precisando comunque che eventuali potenziamenti/estendimenti

delle reti tecnologici esistenti saranno realizzati dal soggetto attuatore a proprie cure e spese dello stesso, sentiti gli Enti gestori degli stessi;

- e. di dare atto che l'approvazione definitiva del Piano Attuativo in variante al PGT sarà subordinata alla conclusione con esito favorevole della procedura di Verifica di VAS in itinere, della compatibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale;
- f. di dare atto che la proposta di modifica dell'assetto viabilistico, dovrà essere definita di concerto con l'Amministrazione Comunale e con il Comando di Polizia Locale e pertanto la soluzione progettuale prospettata non è da ritenersi vincolante da parte dell'Amministrazione Comunale ed è da ritenersi puramente indicativa;
- g. di dare atto che conseguentemente all'approvazione definitiva del Piano di Recupero in variante al PGT da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere aggiornati gli atti costituiti il P.G.T. pertinenti all'immobile in oggetto;

3. DI DARE ATTO ai sensi dell'art.3 della Legge 241/1990 e s.m.i. sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto illegittimo e si ritenga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio online;

Successivamente,

Ravvisata la necessità di dare immediata eseguibilità al presente provvedimento,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con i seguenti voti espressi nelle forme di legge;

Presenti: 14

Votanti: 14

Favorevoli: unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE, con successiva votazione favorevole unanime ed a seguito di specifica e motivata richiesta del Responsabile proponente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, c. 4, del D.lgs. n. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Dott. Carlo Mario Lombardi
Sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Caterina Barni
Sottoscritto digitalmente

IL SINDACO
Dott.ssa Laura Magli
Sottoscritto digitalmente
