



COMUNE DI LALLIO

Provincia di Bergamo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 45 del 14-11-2005

ORIGINALE

Oggetto: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "SAN BERNARDINO 1".

L'anno duemilacinque il giorno quattordici del mese di novembre alle ore 21.30, presso questa Sede si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

LAMBERTI ADELE	P	LEIDI FABIO	P
CIVIDINI MAURIZIO	P	CAROLI VITTORIO	P
LODOVICI GIACOMO	P	MIELE SERGIO	P
BORELLA MAURILIO	P	MIDALI FABIO	P
COLOMBO SIMONA	P	MARZIALI GIORGIO	P
FERRARI PAOLO	P	MASTROMATTEI MASSIMO	P
MARTINELLI GIANLUIGI	A	INVERNIZZI GIOVANNI BATTISTA	P
BRESCIANI FERRUCCIO	P	AGAZZI CARLO	P
PIETRA LIDIO	P		

ne risultano presenti n. 16 e assenti n. 1.

Partecipa in qualità di Assessore esterno il sig. PELIZZOLI ing. Davide

Assume la presidenza la Signora LAMBERTI ADELE in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Comunale Signora DI GIOIA DOTT.SSA ANGELA LORELLA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

Scrutatori :

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S
----------------------	---	---------------------------	---

Si dà atto che è presente in aula il responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo geom. Busi Domenico.

Il Consiglio Comunale all'unanimità stabilisce di discutere congiuntamente il Piano di Lottizzazione denominato "San Bernardino 1" ed il Piano di Lottizzazione denominato "San Bernardino 2", iscritto al punto successivo dell'OdG, che saranno comunque oggetto di votazione separata e disgiunta.

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 11/09/2002, esecutiva, veniva affidato all'Arch. Tosetti Piergiorgio di Bergamo, iscritto all'albo degli Architetti di Bergamo al n. 155, l'incarico della predisposizione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente;
- con successivo atto deliberativo C.C. n. 11 del 07/03/2005, esecutivo, è stata approvata definitivamente la Variante Generale al P.R.G. esaminando al contempo le osservazioni/raccomandazioni pervenute dalla Provincia in sede di espressione del parere di conformità al P.T.C.P. con proprio atto di Giunta Provinciale n. 27 del 27/01/2005 ;
- che sono state adempiute le formalità relative alla pubblicazione sul BURL per la definitiva entrata in vigore della Variante Generale al PRG in data 30 marzo 2005;
- con atto C.C. n. 27 del 14/07/2005, esecutivo, è stata adottata la variante n. 1 al nuovo PRG: "VARIANTE SEMPLIFICATA AL PRG – ART. 2 COMMA 2 LETT. D) L.R. 23/97 – PER SPECIFICA NORMATIVA COMPLESSI E IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI (ART. 32 ZONA B6 E ART. 34 ZONA B7 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.)";

CONSIDERATO che:

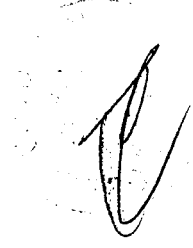
- in data 09/06/2005 prot. n. 5210 i sigg. Beltramelli Cristina Maria, Beltramelli Daniela, Mascheretti Franco, Mascheretti Roberto, Mascheretti Rodolfo, Ongis Lucia, Pellegrini Giovanni Battista, Ripamonti Maria Rosa hanno presentato domanda di approvazione di Piano Attuativo denominato "San Bernardino 1" ubicato in via San Bernardino ai mappali n. 21 – 22 – 790;
- in data 14/6/2005 prot. n. 5365 i sigg. Spajani Luigi, Spajani Maria Isabella, Spajani Gabriella, Sorti Daniele, Sorti Francesco, Sorti Miriam, Taramelli Felice hanno presentato domanda di approvazione di Piano Attuativo denominato "San Bernardino 2" ubicato in via San Bernardino ai mappali n. 19 e 20;
- i richiedenti sono entrambi assistiti dal progettista arch. Ivano Oscar Piazzalunga con studio in via Paleocapa n. 12 a Bergamo;
- i Piani Attuativi sono finalizzati all'edificazione dei lotti sopra indicati ad uso residenziale in area classificata dal P.R.G. quale "zona C di espansione e nuovo impianto";

DATO ATTO che l'istruttoria tecnica dei due Piani Attuativi effettuata dall'Ufficio Tecnico è stata discussa in Giunta in data 07/09/2005 ed esaminata nella seduta congiunta di Commissione Edilizia ed Urbanistica in data 12/09/2005 – 22/09/2005 e 06/10/2005;

CONSIDERATO che, dal punto di vista tecnico-urbanistico, i Piani risultano parzialmente conformi al P.R.G. vigente per quanto riguarda le destinazioni d'uso residenziali previste e comunque rispettose dei parametri urbanistico-edilizi dettati dalle N.T.A.;

CONSIDERATO che, come risulta dall'istruttoria eseguita ed agli atti del Comune, atti n. 8741 in data 12/10/2005 a firma del Responsabile Settore Tecnico geom. Busi Domenico e del Responsabile dell'istruttoria arch. Corazza Valentina, la parziale difformità riguarda la cessione delle aree a verde, quali standard urbanistici, in una fascia di arretramento a verde privato e che la conformità avrebbe potuto essere ottenuta:

- a) mediante la monetizzazione delle aree a standard, ad eccezione di quelle dedicate ai parcheggi;

- 
- b) mediante la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici all'esterno del perimetro dei Piani;
 - c) mediante una variante al P.R.G. che trasformi le aree in cessione da "fascia di arretramento a verde privato" a "verde pubblico";

VISTI i verbali della Commissione Edilizia ed Urbanistica convocate in seduta congiunta, dai quali emerge il parere non favorevole in merito al riconoscimento quale area standard a "verde pubblico" della fascia di arretramento a verde che il P.R.G. individua a "verde privato", il parere non favorevole in merito all'opportunità di consentire la monetizzazione delle aree a destinazione diversa dal verde (attrezzature di interesse comune e per istruzione inferiore) ed, infine, il parere non favorevole in merito alla possibilità di adottare variante al P.R.G. per consentire la trasformazione della fascia a verde privato in verde pubblico;

CONSIDERATO che, in merito alla questione, è stato richiesto parere tecnico all'arch. Piergiorgio Tosetti, tecnico estensore del P.R.G., il quale - premettendo la duplice finalità sottesa all'individuazione delle aree di verde privato quali superficie di "inedificabilità fisica" e "filtro di verde tra gli insediamenti produttivi adiacenti e gli insediamenti residenziali" - ha espresso la possibilità di individuare la fascia di arretramento a verde privato quale area da cedere a titolo di standard, previa adozione di una variante semplificata ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. h) della L.R. n. 23/1997;

DATO ATTO che la finalità sopra espressa e voluta dall'Amministrazione in sede di approvazione del P.R.G. vigente è comunque salvaguardata anche qualora le fasce di arretramento a verde venissero individuate quali aree da cedere a titolo di standard quale "verde pubblico" in luogo del "verde privato";

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 12/10/2005, resa immediatamente eseguibile, con la quale sono stati forniti, stante l'assenza di parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica utile alla prosecuzione dell'iter autorizzativo/amministrativo, al Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo i seguenti indirizzi:

- a) i Piani di Lottizzazione potranno essere adottati con variante al PRG che possa consentire la dislocazione degli standard a verde nelle attuali fasce verdi a destinazione di verde privato (la trasformazione preferibile è quella da verde privato a destinazione boschiva);
- b) la realizzazione e la manutenzione del verde dovrà rimanere a carico degli attuatori e successivi aventi causa e dovrà essere effettuato un tipo di piantumazione piuttosto fitta, preferibilmente con forte impianto di tipo boschivo, al fine di creare una barriera ecologico-ambientale tra gli insediamenti;
- c) la realizzazione di superfici commerciali sarà consentita fino ad esaurimento delle superfici a parcheggio già previste in esubero: oltre tale quantità costituirà variante al P.L.
- d) la convenzione deve essere aggiornata secondo le indicazioni contenute nell'istruttoria tecnica a cui si rimanda;
- e) i Piani di Lottizzazione potranno essere adottati con variante al PRG che possa consentire la dislocazione degli standard a verde nelle attuali fasce verdi a destinazione di verde privato (la trasformazione preferibile è quella da verde privato a destinazione boschiva);
- f) la realizzazione e la manutenzione del verde dovrà rimanere a carico degli attuatori e successivi aventi causa e dovrà essere effettuato un tipo di piantumazione piuttosto fitta.

preferibilmente con forte impianto di tipo boschivo, al fine di creare una barriera ecologico-ambientale tra gli insediamenti;

- g) la realizzazione di superfici commerciali sarà consentita fino ad esaurimento delle superfici a parcheggio già previste in esubero: oltre tale quantità costituirà variante al P.L.
- h) la convenzione deve essere aggiornata secondo le indicazioni contenute nell'istruttoria tecnica a cui si rimanda;

DATO ATTO che in data 25 ottobre 2005 - prot. n. 9145 e 2 novembre 2005 - prot. n. 9388 è stata presentata la documentazione relativa all'approvazione del Piano Attuativo denominato "San Bernardino 1" ubicato in via San Bernardino ai mappali n. 21 - 22 - 790, a firma dei lottizzanti sopra indicati e del progettista arch. Ivano Oscar Piazzalunga con allegati gli atti necessari per la presentazione di variante ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. h) della legge regionale n. 23/97 composti da:

- relazione
- estratto di azionamento del PRG vigente,
- estratto di azionamento della variante al PRG vigente
- scheda informativa

come da indicazioni fornite dalla Giunta Comunale con il sopra richiamato atto, ad eccezione dell'obbligo da porre a carico dei lottizzanti la manutenzione del verde, previsto per soli anni 10 (dieci);

DATO atto che trattasi di piano di lottizzazione di iniziativa privata disciplinato dall'art. 3 della L.R. 23/97 e che, come tale, alla proposta di piano da sottoporre al Consiglio per la adozione deve essere allegato lo schema di convenzione;

VISTO lo schema di convenzione presentato ed allegato dagli attuatori al piano di lottizzazione di cui all'oggetto, aggiornato come da istruttoria tecnica agli atti del Comune;

CONSIDERATO che risultano proprietari dell'area di cui ai mappali 21 - 22 - 790 i sigg. Beltramelli Cristina Maria, Beltramelli Daniela, Mascheretti Franco, Mascheretti Roberto, Mascheretti Rodolfo, Ongis Lucia, Pellegrini Giovanni Battista, Ripamonti Maria Rosa;

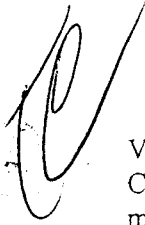
APPURATO che il piano di lottizzazione in oggetto, così come risulta dalla documentazione tecnica allegata nonché dal parere tecnico-urbanistico rilasciato dal Tecnico Comunale geom. Busi Domenico e dall'Istruttore Tecnico arch. Valentina Corazza con atto prot. n. 8741 del 12/10/2005, comporta delle varianti al PRG attualmente in vigore;

CHE la variante prevista dalla proposta di progetto rientra tra quelle suscettibili di procedura semplificata, disciplinata dalla L.R. 23/97, trattandosi di variante ex art. 2, comma 2, lett. H) della L.R. 23/97 fatta salva dall'art. 25 della L.R. 12/2005;

DATO atto che la variante suddetta riguarda essenzialmente la destinazione a standard della fascia di arretramento da destinare a verde pubblico (o boschivo) in luogo della previsione attuale a verde privato;

VISTA l'allegata "scheda informativa per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro varianti" redatta sullo schema approvato con delibera di G.R. n. 6/49916 dell' 19.05.2000 (allegato I);

DATO atto che il termine per la realizzazione del piano di lottizzazione è fissato in anni 10 dalla sottoscrizione della convenzione da parte degli organi competenti, e che il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è fissato in anni 4 (quattro);



VISTA l'allegata relazione riguardante il **valore delle aree da monetizzare**, redatta dal Tecnico Comunale Busi Geom. Domenico in data 12/10/2005 prot. n. 8741, che determina in € 50,00 al mq. l'importo minimo per la monetizzazione delle aree standard previste per i Piani di Lottizzazione S. Bernardino 1 e 2 (**all. B**);

VISTO il **parere tecnico-urbanistico** rilasciato dal Tecnico Comunale sui contenuti del piano e sulla procedura di adozione ed approvazione art. 3 L.R. n. 23/97, in data 12/10/2005 prot n° 8741 del 12/10/2005 allegato quale parte integrante e sostanziale (**all. A**);

DATO atto che, trattandosi di piano attuativo in variante al PRG previsto dall'art. 2 comma 2 lett. h) della LR 23/97, la procedura da seguire per l'adozione e approvazione è quella disciplinata dall'art. 3 della Legge Regionale suddetta;

DATO sommario conto della discussione alla quale hanno partecipato, tra gli altri, i Consiglieri:

- l'assessore arch. **Borella**, il quale illustra i contenuti del Piano precisando che la variante in questione è una variante di natura tecnica anche in considerazione del fatto che le NTA prevedono nell'area in questione delle fasce di arretramento di verde finalizzate alla creazione di un filtro tra gli insediamenti produttivi e le aree residenziali che viene comunque salvaguardato anche con la previsione delle fasce a verde pubblico;
- il consigliere **Mastromattei**, il quale ricorda la discussione emersa in sede di commissione Edilizia – Urbanistica in sede congiunta (di cui chiede che vengano allegati al presente atto i **verbali – allegati sub C-D-E**) e propone un emendamento consistente nel modificare il testo della convenzione condizionando il rilascio delle abitabilità e delle agibilità degli edifici all'avvenuto collaudo positivo delle opere di urbanizzazione;
- il consigliere **Midali**, il quale ritiene anomalo approvare, e non rigettare, un piano di lottizzazione non conforme al PRG, a soli sei mesi dalla approvazione della variante generale al PRG;
- il consigliere **Cividini**, il quale propone di mantenere l'onere della manutenzione interamente a carico degli esecutori, anche nel caso in cui vengano successivamente alienate le aree e gli edifici costruiti;
- il consigliere **Lodovici**, il quale legge la **dichiarazione allegata (allegato sub F)** e propone un emendamento consistente nel mantenere l'onere della manutenzione a carico dei lottizzanti, o dei loro successivi aventi causa, a tempo indeterminato, e nel prevedere, in convenzione, l'impegno di allegare a ogni atto di trasferimento di proprietà la convenzione sottoscritta dalle parti;

Il **Segretario Comunale** fa presente che gli emendamenti proposti al testo della convenzione richiedono necessariamente l'acquisizione del consenso da parte dei lottizzanti, e pertanto la loro approvazione deve essere subordinata allo stesso, diversamente la procedura di adozione andrebbe riattivata; in ogni caso la proposta del consigliere Cividini rischia di essere eccessivamente gravosa per gli esecutori e non praticabile.

Il consigliere **Cividini** prende atto e ritira la proposta formulata in sede di discussione.

Il Responsabile del Settore Tecnico, geom. **Busi Domenico**, presente in Aula, esprime il proprio **parere favorevole** agli emendamenti proposti precisando la **necessità di acquisire il consenso dei lottizzanti**.

CHIUSA la discussione;

VISTA la LR n. 23/97;

VISTA la LR n. 12/2005;

VISTO l'art. 42 del TUEL, e l'art. 3 della L.R. 27/97, fatto salvo dall'art. 25 della L.R. 12/2005 in ordine alla competenza dell'organo deliberante;

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del TUEL -D.Lgs n. 267/2000, inseriti nel presente atto;

POSTO ai voti l'emendamento proposto dal Consigliere **Lodovici** come sopra riportato;

ATTESO che la votazione espressa in forma palese per alzata di mano ha dato il seguente risultato:

consiglieri presenti n. 16 (compreso il Sindaco)

astenuti n. 6 (Lodovici, Mastromattei, Agazzi, Invernizzi, Midali e Marziali)

votanti n. 10

favorevoli n. 10 (unanimità dei votanti)

contrari n. 0

POSTO ai voti l'emendamento proposto dal Consigliere **Mastromattei** come sopra riportato;

ATTESO che la votazione espressa in forma palese per alzata di mano ha dato il seguente risultato:

consiglieri presenti n. 16 (compreso il Sindaco)

astenuti n. 3 (Lodovici, Midali e Marziali)

votanti n. 13

favorevoli n. 13 (unanimità dei votanti)

contrari n. 0

POSTA ai voti la proposta in oggetto così come emendata;

SENTITE le dichiarazioni di voto allegate alla presente sub G e H dei consiglieri *Pietra e Midali*;

ATTESO che la votazione espressa in forma palese per alzata di mano ha dato il seguente risultato:

consiglieri presenti n. 16 (compreso il Sindaco)

astenuti n. 0

votanti n. 16

favorevoli n. 10

contrari n. 6 (Lodovici, Mastromattei, Agazzi, Invernizzi, Midali e Marziali)

DELIBERA

A) DI APPROVARE l'emendamento proposto dal Consigliere Comunale **Lodovici Giacomo** allo schema di convenzione che viene pertanto modificato come di seguito riportato:

▪ Art. 7 = inserire comma 2:

La manutenzione a carico dei lottizzanti dell'area a verde pubblico ceduta a confine con il Comune di Treviolo, non è da intendersi di durata decennale, ma illimitata, e comunque fino a nuovi e diversi accordi con l'Amministrazione Comunale.

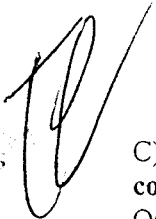
▪ Art. 14 = inserire comma 3 :

Ad ogni passaggio di proprietà degli immobili oggetto del P.L. dovrà essere allegato l'atto di convenzione urbanistica.

B) DI APPROVARE l'emendamento proposto dal Consigliere Comunale **Mastromattei Massimo** dello schema di convenzione che viene pertanto modificato come di seguito riportato:

▪ Art. 5 = inserire comma 2

Il rilascio delle agibilità per gli edifici previsti in lottizzazione è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione e loro collaudo con esito positivo.



C) DI ADOTTARE il piano di lottizzazione di iniziativa privata in variante al P.R.G. vigente, **come sopra emendato**, ai sensi della LR n. 23/97, redatto dal dott. arch. Piazzalunga Ivano Oscar con studio in Bergamo, presentato in data 25 ottobre 2005 - prot. n. 9145 e 2 novembre 2005 - prot. n. 9388 a nome dei proprietari delle aree contraddistinte ai mappali 21 - 22 - 790 - sigg. Beltramelli Cristina Maria, Beltramelli Daniela, Mascheretti Franco, Mascheretti Roberto, Mascheretti Rodolfo, Ongis Lucia, Pellegrini Giovanni Battista, Ripamonti Maria Rosa;

D) DI SUBORDINARE l'approvazione definitiva del P.L., come sopra emendato, all'avvenuta **acquisizione del consenso dei lottizzanti**;

E) DI APPROVARE lo schema di convenzione (all. I), come sopra emendato, quale parte integrante e sostanziale;

F) DI DARE ATTO che, trattandosi di piano di lottizzazione in variante al PRG, la procedura da seguire per l'adozione e approvazione è quella disciplinata dall'art. 3 della Legge Regionale n. 23/97, in virtù di quanto disposto dall'art. 25 L.R. n. 12/2005;

G) DI DARE ATTO che il piano di lottizzazione denominato "San Bernardino 1" risulta costituito dagli elaborati appresso elencati e che si allegano alla presente quale parte integrante e sostanziale:

- estratto di azionamento del PRG vigente,
- estratto di azionamento della variante al PRG vigente
- all. A) - corografia, estratto da PRG e NTA, estratto mappa, documentazione fotografica
- all. B) - relazione e normativa tecnica
- all. C) - computo metrico estimativo opere di urbanizzazione P.A. "San Bernardino 1"
- all. D) - computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a carico dei P.A. "San Bernardino 1" e P.A. "San Bernardino 2" (proporzionalmente alla superficie territoriale)
- all. E) - schema di convenzione
- Tav. 1 - Rilievo e tipo di misurazione
- Tav. 2 - Planimetria (superficie fondiaria e standards)
- Tav. 3 - Planivolumetrico
- Tav. 4 - Impianti
- Tav. 5 - Particolari costruttivi
- Tav. 6 - Cabina Enel
- Tav. 7 - Profili longitudinali fognatura
- Tav. 8 - Sezione A-A e B-B

H) DI APPROVARE l'allegata scheda informativa redatta in conformità allo schema approvato con delibera di G.R. n. 6/49916 del 19/05/2000;

I) DI DARE ATTO che, ai sensi della relazione prot. 8741 del 12/10/2005 a firma del Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo Busi geom. Domenico, depositata agli atti ed allegata sub B), l'importo minimo per la monetizzazione delle aree standard previste per i Piani di Lottizzazione S. Bernardino 1 e 2 risulta determinato in **€ 50,00 al mq.** che, rapportato a **mq 761,23** per il P.L. S. Bernardino 1, risulta pari ad **€ 38.061,50**;

L) DI DARE ATTO che:

a) il piano di cui trattasi non contiene luoghi o beni rientranti nei casi soggetti a vincolo di cui alla L. 8/08/1985 n. 431;

M) DI DEMANDARE al notaio all'uopo incaricato, in sede di stipula della convenzione per atto pubblico, gli accertamenti ipo-catastali a carico di tutti i soggetti che risultano proprietari delle aree in questione, contraddistinte in catasto ai mappali 21 - 22 - 790 ;

N) DI DEMANDARE al Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo Busi geom. Domenico l'acquisizione del consenso dei lottizzanti ed, in seguito, ai competenti uffici comunali tutte le incombenze richieste per il rispetto delle forme di pubblicità previste dall'art. 3 della LR 23/97.

Con separata votazione, espressa in forma palese per alzata di mano, dal seguente esito:

consiglieri presenti n. 16 (compreso il Sindaco)

astenuti n. 0


votanti n. 16

favorevoli n. 10

contrari n. 6 (Lodovici, Mastromattei, Agazzi, Invernizzi, Midali e Marziali)

DICHIARA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs n. 267/2000 – TUEL.



PARERE: Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA sulla proposta di deliberazione in oggetto, espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000 – T.U.E.L., in quanto la proposta è conforme alle disposizioni legislative, regolamentari e statutarie in materia.
Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA dei due emendamenti presentati in seduta consiliare, subordinato alla preventiva acquisizione del consenso dei lottizzanti.

Lallio, 14/11/2005

Il Responsabile del servizio interessato
BUSI DOMENICO



Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.



Il Presidente
LAMBERT ADELE

Lambert Adele

Il Segretario Comunale
DI GIOIA DOTT.SSA ANGELA LORELLA

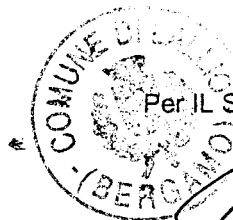
Angela Lorella



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno **30-11-2005** ed ivi rimarrà fino al giorno **15-12-2005**.

Lallio, li 30-11-2005



Per IL SEGRETARIO COMUNALE
CITERIO EMANUELA

Citerio Emanuela

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **10-11-2005** per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n.267.

Lallio, li 27 GEN 2006



IL SEGRETARIO COMUNALE

Angela Lorella

Composta da n. _____ facciate e n. _____ allegati.