



COMUNE DI CORTE FRANCA
PROVINCIA DI BRESCIA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 56

Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AFFERENTE IL RECUPERO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CASCINA BUDRIO" IN LOCALITA' NIGOLINE DI CORTE FRANCA, AI SENSI DELL'ART. 14, DELLA LEGGE REGIONALE N.12/2005

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventisette** del mese di **maggio**, con inizio alle ore **15:00** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente ordinamento, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente/Assente
Becchetti Anna	Sindaco	Presente
Olivero Lorenzo	Vicesindaco	Presente
Franzoni Sara	Assessore	Presente
Marini Giulia	Assessore	Presente
Coppetti Roberto	Assessore esterno	Presente

Totale presenti 5 Totale assenti 0

Assiste l'adunanza il Segretario generale, Elisa Chiari, con funzioni consultive, referenti e di assistenza, oltre che per la cura della verbalizzazione.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Prof.ssa Anna Becchetti, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Corte Franca è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T), adottato con deliberazione Consiliare n. 23 del 14-10-2010, esecutiva ai sensi di legge e definitivamente approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 10-3-2011;
- l'avviso di approvazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T) del Comune di Corte Franca è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi, n. 40 del 5-10-2011;
- con deliberazione consiliare n. 22 del 14-6-2012 esecutiva ai sensi di legge è stata approvata la variante al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T) e che la stessa è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi, n. 21 del 22-5-2013;
- con deliberazione consiliare n. 23 del 18-6-2015 esecutiva ai sensi di legge è stata approvata la variante al Piano dei Servizi al Piano delle Regole del Piano di Governo di Governo del Territorio (P.G.T) e che la stessa è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi, n. 38 del 16-9-2015;
- con deliberazione consiliare n. 3 del 21-1-2017 esecutiva ai sensi di legge è stata approvata la variante al Documento di Piano del Piano di Governo di Governo del Territorio (P.G.T) e che la stessa è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi, n. 14 del 15-4-2017;
- con deliberazione consiliare n. 13 del 18-3-2019 esecutiva ai sensi di legge è stata approvata la variante al Piano di Governo di Governo del Territorio (P.G.T) per la realizzazione al nuovo centro di raccolta, per la trasformazione dell'attuale isola ecologica in area produttiva e per la trasformazione di un'area di proprietà comunale in residenziale, e che la stessa è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi, n. 26 del 26-6-2019;
- con deliberazione consiliare n° 34 del 29/07/2019, esecutiva ai sensi di legge è sono state approvate, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., varianti puntuali alle NTA del piano delle regole del P.G.T.;
- con deliberazione consiliare n° 34 del 29/07/2021, sono state approvate, le rettifiche e le interpretazioni autentiche degli atti di P.G.T. non costituenti varianti ai sensi dell'art. 13, comma 14 bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i., per correzione errori materiali;
- con deliberazione consiliare n° 32 del 19/11/2024, è stata adottata la variante generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° n. 32 del 19/11/2024 è stata adottata la variante generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T) del Comune di Corte Franca;

RICHIAMATO l'art. 16 - OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO – delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Comunale vigente ed adottato il quale prevede che all'interno dei tessuti storici e consolidati a destinazione residenziale prevalente, ci sia l'obbligo di Piano Attuativo, nel caso di ogni intervento di trasformazione che produca aumento (rispetto alle preesistenze) di tre ed oltre unità immobiliari destinate indifferentemente a residenza, commercio o terziario, nonché nel caso di interventi la Superficie lorda di pavimento (SLP) totale sia superiore a mq.1.000,00;

VISTA la richiesta di Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n.12/2005, presentata dal soggetto attuatore in data 27/02/2025, con prot. n. 3088, e 3089, e successiva integrazione in data 28/04/2025 prot. n. 6479, e in data 20/05/2025 prot.n. 7925, per il recupero dell'immobile, denominato "Cascina Budrio", identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Corte Franca al Fg. n. 12 mappali. n. 35 - 36 - 40 - 43 - 44, secondo la proposta progettuale redatta dai tecnici incaricati dal soggetto attuatore, costituito dai seguenti elaborati, non materialmente allegati al presente atto, ma depositati in atti presso l'Area Edilizia Privata ed Urbanistica:

- Relazione tecnica di progetto;
- Bozza di Convenzione;
- Quadro Economico;
- Computo metrico opere urbanizzazione extra comparto;
- Relazione paesistica;
- Dichiarazione di corrispondenza elaborati al parere favorevole soprintendenza;
- Individuazione catastale e notarile della proprietà;
- Relazione geologica;
- Relazione archeologica;
- Relazione invarianza idraulica;
- Documentazione fotografica;
- Tav.1 a - Estratti e inquadramento;
- Tav.2 - Planimetria generale e dati urbanistici stato di fatto;
- Tav.3 - Planimetria generale e dati urbanistici stato di progetto, verifiche edilizie;
- Tav.4 - Dati urbanistici e aree a standard urbanistici;
- Tav.5 - Planimetria stato di fatto, progetto e raffronto urbanizzazioni extra comparto;
- Tav.6 a - Sezioni stradali e dettagli opere extra comparto;
- Tav.6b - Sezioni stradali e dettagli opere extra comparto;
- Tav.7 - Render architettonici;
- Tav.8 a - Piante di rilievo (piani terra, primo e secondo);
- Tav.8 b - Piante di rilievo (piani terra, primo e secondo);
- Tav.8 c - Piante di rilievo (piani terra, primo e secondo);
- Tav.9 a - Sezioni e prospetti di rilievo;
- Tav.9 b - Sezioni e prospetti di rilievo;
- Tav.9 c - Sezioni e prospetti di rilievo;
- Tav.10 a - Piante di progetto (piano interrato terra primo e secondo);
- Tav.10 b - Piante di progetto (piano interrato terra primo e secondo);
- Tav.11 a - Prospetti e sezioni di progetto;
- Tav.11 b - Prospetti e sezioni di progetto;
- Tav.11 c - Prospetti e sezioni di progetto;
- Tav.12 a - Piante di raffronto;

- Tav.12 b – Piante di raffronto;
- Tav.13 a – Prospetti e sezioni di raffronto;
- Tav.13 b – Prospetti e sezioni di raffronto;
- Tav.13 c – Prospetti e sezioni di raffronto;
- Schede di analisi sulla consistenza materica della chiesa San Gaetano;

ACCERTATO che l'immobile ricade nel P.G.T. Comunale vigente e adattato nella zona "A - Centri Storici e Nuclei Urbani di antica formazione" di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, e gli immobili oggetto di intervento vengono classificati in parte nella categoria A2 (Edifici di particolare pregio storico e architettonico), in parte nella categoria A1 (Edifici di interesse monumentale), in parte nella categoria A3 (Edifici di interesse storico ambientale) e in parte in zona A7 (Broli, verde e giardini, parco privato);

RILEVATA l'impossibilità vista la conformazione, lo stato dei luoghi, l'ubicazione e la destinazione delle aree, a reperire lo standard urbanistico in loco in relazione al carico urbanistico afferente agli immobili oggetto di trasformazione, prevedendo in alternativa la monetizzazione dello stesso, mediante il versamento al Comune di Corte Franca di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, ai sensi dell'art. 13 - Servizi minimi e dotazioni per i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti - e 15 - Monetizzazione aree per attrezzature di interesse pubblico o generale - delle NTA del Piano dei Servizi del PGT Comunale vigente ed adottato;

RILEVATO che secondo le quantità previste dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 13, lo standard urbanistico da monetizzare ammonta a mq. 951,75 (mc. 2.770,83 / 100 x 26,50 mq. *ab. = 450,50 mq. + mq.501,25 afferente agli spazi commerciali) che al prezzo unitario della monetizzazione pari ad €.120,00/mq., come da perizia all'uopo predisposta dall'Ufficio Tecnico risulta pari a complessivi €. 114.210,00 (centoquattordicimiladuecentodieci/00);

RILEVATO altresì che l'area ove ricade l'intervento edilizio è dotata di tutte le infrastrutture primarie, ricadendo all'interno del nucleo consolidato ed urbanizzato, precisando comunque che eventuali potenziamenti 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 convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Corte Franca e il soggetto attuatore, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel Piano Attuativo;

RICHIAMATA la normativa Regionale con particolare riferimento all'art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005, che normandone le procedure di approvazione, prescrive che i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale;

RICHIAMATO il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia acquisito al protocollo del Comune di Corte Franca in data 07/01/2025 prot.n. 242;

RICHIAMATO il verbale di sintesi dell'incontro tenutosi presso la Soprintendenza di Brescia in data 27/03/2025, durante il quale si è provveduto a definire alcune tematiche progettuali di cui alle prescrizioni riportate nel parere sopra citato, le quali sono state recepite nelle tavole di progetto integrative, acquisiti al protocollo comunale in data 28/04/2025 prot.n. 6479;

RICHIAMATO il verbale della conferenza degli uffici afferenti all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano di Recupero datato 21/05/2025 prot.n. 7991, le cui risultanze hanno dato parere favorevole all'intervento;

SPECIFICATO che l'approvazione della presente proposta di delibera comporta una maggiore entrata per l'Ente pari ad €.114.210,00 ((centoquattordicimiladuecentodieci/00) che verrà

introitata al Capitolo n. 6500, secondo le previsioni della convenzione urbanistica, oltre al contributo di costruzione che verrà determinato nell'ambito del rilascio del titolo edilizio;

ACQUISITO, sulla citata proposta di deliberazione, il preventivo parere favorevole di regolarità tecnica, reso dal competente Responsabile, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

ACQUISITO, altresì, sulla citata proposta di deliberazione, il preventivo parere favorevole di regolarità contabile, reso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.lgs. n. 267/90 e ss.mm.ii.;

Tutto ciò premesso e considerato;

Con voti favorevoli e unanimi espressi nelle forme di legge;

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 dell'art. 14 della L.R. 12/2005, il Piano di Recupero presentato dal soggetto attuatore in data 27/02/2025, con prot. n. 3088, e 3089, e successiva integrazione in data 28/04/2025 prot. n. 6479, per il recupero dell'immobile, denominato "Cascina Budrio", identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Corte Franca al Fg. n. 12 mappali. n. 35 - 36 - 40 - 43 - 44, secondo la proposta progettuale redatta dai tecnici incaricati dal soggetto attuatore, costituito dai seguenti elaborati, non materialmente allegati al presente atto, ma depositati in atti presso l'Area Edilizia Privata ed Urbanistica:

- Relazione tecnica di progetto;
- Bozza di Convenzione;
- Quadro Economico;
- Computo metrico opere urbanizzazione extra comparto;
- Relazione paesistica;
- Dichiarazione di corrispondenza elaborati al parere favorevole soprintendenza;
- Individuazione catastale e notarile della proprietà;
- Relazione geologica;
- Relazione archeologica;
- Relazione invarianza idraulica;
- Documentazione fotografica;
- Tav.1 a - Estratti e inquadramento;
- Tav.2 - Planimetria generale e dati urbanistici stato di fatto;
- Tav.3 - Planimetria generale e dati urbanistici stato di progetto, verifiche edilizie;
- Tav.4 - Dati urbanistici e aree a standard urbanistici;
- Tav.5 - Planimetria stato di fatto, progetto e raffronto urbanizzazioni extra comparto;
- Tav.6 a - Sezioni stradali e dettagli opere extra comparto;
- Tav.6b - Sezioni stradali e dettagli opere extra comparto;
- Tav.7 - Render architettonici;

- Tav.8 a – Piante di rilievo (piani terra, primo e secondo);
- Tav.8 b – Piante di rilievo (piani terra, primo e secondo);
- Tav.8 c – Piante di rilievo (piani terra, primo e secondo);
- Tav.9 a – Sezioni e prospetti di rilievo;
- Tav.9 b – Sezioni e prospetti di rilievo;
- Tav.9 c – Sezioni e prospetti di rilievo;
- Tav.10 a – Piante di progetto (piano interrato terra primo e secondo);
- Tav.10 b – Piante di progetto (piano interrato terra primo e secondo);
- Tav.11 a – Prospetti e sezioni di progetto;
- Tav.11 b – Prospetti e sezioni di progetto;
- Tav.11 c – Prospetti e sezioni di progetto;
- Tav.12 a – Piante di raffronto;
- Tav.12 b – Piante di raffronto;
- Tav.13 a – Prospetti e sezioni di raffronto;
- Tav.13 b – Prospetti e sezioni di raffronto;
- Tav.13 c – Prospetti e sezioni di raffronto;
- Schede di analisi sulla consistenza materica della chiesa san Gaetano;

con le prescrizioni contenute nel verbale della conferenza degli uffici del 14/05/2025, datato 21/05/2025 prot.n. 7991, nonché nel parere reso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia acquisito al protocollo del Comune di Corte Franca in data 07/01/2025 prot.n. 242, precisando che a seguito dell'incontro tenutosi presso la Soprintendenza di Brescia in data 27/03/2025, si è provveduto a definire alcune tematiche progettuali di cui alle prescrizioni riportate nel parere sopra citato, sono state recepite nelle tavole di progetto integrative, acquisiti al protocollo comunale in data 28/04/2025 prot.n. 6479;

2. DI STRALCIARE dall'art. 4 della Bozza di convenzione il capoverso: " *In tal caso, anche l'ammontare dell'importo dello scomputo, o del residuo non ancora da scomputare, verrà adeguato secondo il tasso di interesse legale calcolato sull'importo residuo e solo nel caso in cui le opere previste dalle quali è derivato lo scomputo, siano state effettivamente realizzate ed ultimate;*
3. DI DARE ATTO CHE parte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde e viabilità prospicienti gli immobili oggetto di recupero, come meglio rappresentati nell'elaborato grafico Tav. 05, resteranno a carico del soggetto attuatore anche dopo l'approvazione del Collaudo delle opere medesime;
4. DI DEMANDARE al Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica, 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 quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati ai sensi dell'art. 14, comma 2, 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, affinché nel periodo seguente di ulteriori 15 gg, si possano presentare osservazioni o opposizioni;
5. DI DARE ATTO che:

- a. il provvedimento di approvazione finale del Piano di Recupero 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 della convenzione urbanistica, regolante i rapporti tra le parti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere, secondo le indicazioni contenute nella convenzione urbanistica la monetizzazione dello standard urbanistico, determinato con le modalità previste dal Piano dei Servizi ammontante a €114.210,00 ((centoquattordicimiladuecentodieci/00);
 - d. interverrà alla sottoscrizione della convenzione urbanistica il Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica;
6. DI DARE ATTO ai sensi dell'art.3 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii. 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;
 7. 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 ss.mm.ii.;

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL Sindaco
Prof.ssa Anna Becchetti

IL Segretario Comunale
Elisa Chiari

[S] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

La presente deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di Legge il ventiseiesimo giorno dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale