Comune di Ponteranica (BG) - Proposta del 5 maggio 2025

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO - PROCEDURA DI ADOZIONE - Art. 14, Legge Regionale 12/2005

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il territorio di Ponteranica, è dotato del Piano di Governo del Territorio - Variante 2, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 15/03/2019 - efficace a far data dal 3 luglio 2019, nonché di Piano di Governo del Territorio - Variante 3, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 47 del 28/11/2024;
- i documenti di pianificazione urbanistica comunale, individuano l'ambito assoggettato a procedura di Piano attuativo denominato "PR Marengù" con scheda nr. 5 dei Nuclei di antica formazione (Naf) del PGT vigente ed "Ambito di Rigenerazione AR2" con scheda del Naf adottato Var. 3 al PGT, sul compendio immobiliare situato in via IV Novembre al civico 8;
- l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione conformi alle previsioni del PGT vigente nonché adottato, si avvale della procedura dell'articolo 14, della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, procedura preceduta da una fase negoziale di valutazione degli standard da reperire e relativa dislocazione funzionale urbanistica, fase che si è tradotta in un progetto di rappresentazione dell'assetto planivolumetrico e relative azioni di urbanizzazione;
- tale ambito denominato "PR Marengù" si avvale dei requisiti della rigenerazione urbana, disciplinata dalle premesse specifiche schede, atte a stabilire i parametri dimensionali ed ulteriori indicazioni a carattere prescrittivo che devono comparire motivatamente nella progettazione;
- il progetto di rigenerazione urbana dei volumi dell'ex immobile denominato "Marengù", è stato preventivamente verificato per la conformità ai premessi requisiti, nonché ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. con la relativa procedura d'emanazione dell'autorizzazione paesaggistica Prot. 9066 in data 22.07.2024;

Dato atto che la Società Rosso Immobiliare S.r.l. - C.f. e P.iva 03232680169 - proprietaria dell'immobile "Marengu" situato in via IV Novembre civico 8, di cui ai mappali Terreni Fg. 9, 6427, 6428, 8392, 8393, 8394, ha avviato in data 02.02.2024 Prot. 1373, la procedura istruttoria per la riqualificazione del compendio immobiliare, nonché a seguito del procedimento istruttorio, ha perfezionato al SUE in data 24.04.2025, Prot. 4777, l'istanza d'attuazione del Piano attuativo con i necessari documenti progettuali e relativa proposta di convenzione urbanistica;

Verificati gli elaborati progettuali acquisiti agli atti in data 24.04.2025, Prot. 4777, per la procedura di adozione del Piano attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.r. 12/2005:

- Copia del titolo di proprietà;
- Allegato A schede PGT e individuazione catastale;
- Allegato B relazione tecnica dettagliata;
- Allegato D - schema convenzione;
- Allegato C - computo metrico opere di urbanizzazione;
- Tavola 1 documentazione corografica;
- Tavola 2 Documentazione fotografica;
- Tavola 3 stato di fatto planimetria;
- Tavola 4 stato di fatto piante - riproduzione;
- Tavola 5 stato di fatto prospetti - riproduzione;
- Tavola 6 stato di fatto sezioni - profilo longitudinale;
- Tavola 7 progetto piano interrato;
- Tavola 8 progetto piante terra - primo;

- Tavola 9 progetto piante secondo - terzo;
- Tavola 10 progetto planimetria generale;
- Tavola 11 progetto sezioni;
- Tavola 12 progetto profilo longitudinale - abaco materiali;
- Tavola 13 confronti planimetria generale;
- Tavola 14 confronti sezioni;
- Tavola 15 progetto calcoli planivolumetrici;
- Tavola 16 planimetria aree di progetto PA;

Dato atto che
- la documentazione progettuale è coerente con i criteri delle schede di pianificazione urbanistica in premessa richiamati, riscontrando una minore volumetria riedificata rispetto alla capacità edificatoria prevista nel rispetto dei limiti d'altezza dell'immobile ivi esistente;
- il progetto è stato ritenuto sotto il profilo paesaggistico migliorativo in termini di minore incidenza della trasformazione.

Dato atto che i parametri urbanistici dello stato di fatto e di progetto risultano essere i seguenti:
- Superficie territoriale = mq. 2.218,00 mq.;
- Volumetria edificio esistente in demolizione = mc. 7.824,70;
- Volumetria urbanistica impegnata con la proposta progettuale a destinazione residenziale (comprensiva delle murature perimetrali) = mc. 5.831,46;
- Volumetria urbanistica impegnata con la proposta progettuale a destinazione commerciale, pari ad una SLP di mq. 143,35 (comprensiva delle murature perimetrali) = mc. 458,72;
- La volumetria urbanistica complessiva impegnata con la proposta progettuale (destinazione residenziale e commerciale) pari a mc 6.290,18 risulta inferiore alla volumetria esistente in demolizione pari a mc. 7.824,70
- Aree a standard urbanistico da reperire per la destinazione residenziale (art. 3.1 – P.d.S. vigente) = mq. 1.298,50 mc. 5.831,46 / 120 = n. 49 abitanti teorici. Nr. 49 x 26,50 (art. 3.1 - P.d.S. vigente) = mq. 1.298,50 (di cui mq. 735,00 a parcheggio e mq. 563,50 a diversa destinazione;
- Dotazione servizi per destinazione commerciale (art. 3.1 – P.d.S. vigente:
  (esercizio di vicinato fino a 150 mq pari all'80% della SLP interamente destinata a parcheggio) = mq. 114,68 (mq. 143,35 x 80% = mq. 114,68);
- Totale superfici a parcheggio da reperire all'interno del P.A. = mq 849,68
- Totale superfici a parcheggio reperite = mq. 398,40
- Superfici a parcheggio da monetizzare (in quanto quelle reperite risultano minori di quelle da reperire) = mq. 451,28 (mq. 849,68 – mq. 398,40 = mq. 451,28;
- Totale superfici a diversa destinazione da reperire all'interno del P.A. = mq. 563,50;
- Totale superfici a diversa destinazione reperite all'interno del P.A. = mq. 467,50;
- Superfici a diversa destinazione da monetizzare (in quanto quelle reperite risultano minori di quelle da reperire) = mq. 96,00 (mq. 563,50 – mq. 467,50 = mq. 96,00);
- Totale superfici da monetizzare mq. 547,28 (mq. 451,28 + mq. 96,00 = mq. 547,28);

Dato atto che
- con Delibera di C.C. n. 12 del 16/04/2025, si è attuato l'aggiornamento degli oneri primari e secondari in relazione all'intervenuta variazione ISTAT di rivalutazione monetaria intervenuta dal 2015 al 2024;
- i parametri relativi al calcolo del corrispettivo degli oneri indicati nella proposta di convenzione urbanistica depositata agli in data 24/04/2025 Prot. 4777, dovranno risultare conformi al seguente calcolo:

1) Urbanizzazione primaria destinazione residenziale = mc. 5.831,46 x 7,90 €/mc. = € 46.068,53
2) Urbanizzazione secondaria destinazione residenziale = mc. 5.831,46 x 13,18 €/mc. = € 76.858,64
Totale oneri primari e secondari dovuti = € 122.927,17;

Atteso che

- il valore delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla proprietà ai sensi della normativa vigente in materia, risultano pari ad € 290.000,00 + I.V.A. 10% = € 319.000,00, come da computo metrico allegato; somma questa superiore a quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari ad € 122.927,17;
- si ritiene tale valore delle opere d'urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune, assorbenti dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 45 L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. così come regolati dalla proposta di convenzione urbanistica acquisita agli atti;

Preso atto altresì del documento di determinazione del costo di monetizzazione dello standard al valore annuale pari a € 130,00 per metro quadro, aggiornato a cura del Responsabile del settore tecnico con atto Prot. 4952 in data 30.04.2025; lo stesso calcolo indicato nella proposta di convenzione urbanistica depositata agli in data 24/04/2025 Prot. 4777, dovrà risultare come segue:
- Valore monetizzazione standard mq 547,28 x € 130,00 = €. 71.146,40 da corrispondere al momento del rilascio del permesso di costruire.

Dato atto che l'iter di adozione del Piano attuativo di riqualificazione del comparto denominato "Marengù" si avvale della procedura dell'art. 14 della Legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. in quanto detto piano di iniziativa privata, risulta conforme alle previsioni ed atti del vigente Piano di Governo del Territorio;

Dato atto che con la presente fase di adozione del Piano attuativo di riqualificazione, si determina la chiusura della fase negoziale di localizzazione degli standard e relativa dislocazione funzionale;

Richiamata:
- la L.r. 11 marzo 2005 nr.12 e ss.mm.ii.;
- il Testo unico delle leggi sull'ord.to delle autonomie locali nr. 267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

Uditi i componenti della Giunta presenti, i quali dichiarano di aver verificato l'insussistenza dell'obbligo di astensione nella presente deliberazione ai sensi dell'art. 78, comma 2, del D.lgs. 267/2000 e di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 7, del codice etico approvato con deliberazione giunta comunale n. 130 del 12 agosto 2014;

Acquisito il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147-bis del D.lgs. 267/2000;

Acquisto, altresì, il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147-bis del D.lgs. 267/2000;

DELIBERA

Di adottare ai sensi dell'art. 14 della Legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., la documentazione per l'attuazione del Piano attuativo di riqualificazione denominato "Marengù" di via IV Novembre civico 8, progetto funzionale al rilascio del Permesso di costruire convenzionato, circostanziato dagli elaborati pervenuti agli atti in data 24.04.2025, prot. 4777:
- Copia del titolo di proprietà;
- Allegato A schede PGT e individuazione catastale;
- Allegato B relazione tecnica dettagliata;
- Allegato D - schema convenzione;
- Allegato C - computo metrico opere di urbanizzazione;
- Tavola 1 documentazione corografica;
- Tavola 2 Documentazione fotografica;
- Tavola 3 stato di fatto planimetria;

- Tavola 4 stato di fatto piante - riproduzione;
- Tavola 5 stato di fatto prospetti - riproduzione;
- Tavola 6 stato di fatto sezioni - profilo longitudinale;
- Tavola 7 progetto piano interrato;
- Tavola 8 progetto piante terra - primo;
- Tavola 9 progetto piante secondo - terzo;
- Tavola 10 progetto planimetria generale;
- Tavola 11 progetto sezioni;
- Tavola 12 progetto profilo longitudinale - abaco materiali;
- Tavola 13 confronti planimetria generale;
- Tavola 14 confronti sezioni;
- Tavola 15 progetto calcoli planivolumetrici;
- Tavola 16 planimetria aree di progetto PA;

Di dare atto che gli elaborati di cui sopra, non sono materialmente allegati alla presente deliberazione ma depositati e custoditi nelle forme di rito dai competenti Uffici;

L'assunzione della determinazione del costo di monetizzazione dello standard, - *come aggiornato dal Responsabile del settore tecnico, con atto Prot. 4952 in data 30.04.2025* - al valore annuale pari a € 130,00 per metro quadro;

Di dare mandato al Responsabile del Procedimento in ordine al perfezionamento della procedura di deposito nella segreteria comunale della presente deliberazione di adozione, per quindici giorni consecutivi unitamente a tutti gli elaborati; curando altresì la contestuale pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale degli elaborati e del relativo avviso al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;

Di dare atto che 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. 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;

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.