



COMUNE DI VILLA CARCINA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 15 del 29/04/2026

OGGETTO: MODIFICA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA IN DATA 22.09.2015 (REP. 47683 – RACC. N. 24593) RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO PRODUTTIVO NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT01

L'anno duemilaventisei, addì ventinove del mese di Aprile alle ore 18:30, nella Sala Consiliare, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco Dott. Moris Cadei il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott. Giancarlo Iantosca.

Intervengono i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	CADEI MORIS	X		10	BARBIERI DANIELA	X	
2	MINO STEFANO PIETRO	X		11	CEDONI ANDREA	X	
3	ABATTI SILVIA	X		12	AGUSCIO ELISA	X	
4	COLOSIO STEFANO	X		13	MANESSI CRISTINA	X	
5	GIRAUDINI GIANMARIA	X		14	GNALI GIANLEONE	X	
6	TABLADINI FILIPPO	X		15	GHIZZARDI GIULIANO	X	
7	BRENTANA MILENA	X		16	MESSI PAOLO	X	
8	REBOLDI MONICA	X		17	GATTI MARSILIO	X	
9	GREGORELLI DOMENICO	X					

PRESENTI: 17 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: MODIFICA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA IN DATA 22.09.2015 (REP. 47683 – RACC. N. 24593) RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO PRODUTTIVO NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT01

Gianmaria Giraudini, Vice Sindaco e Assessore ai Lavori Pubblici, Edilizia Privata e Urbanistica, Ecologia e Ambiente su invito del Sindaco illustra l'argomento.

Terminata la discussione

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Villa Carcina è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 17 aprile 2009, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 63 in data 1 dicembre 2009, esecutiva ai sensi di legge e pubblicato sul B.U.R.L. 33 del 18 agosto 2010 e successive varianti;
- lo strumento urbanistico è stato modificato dalla prima variante generale adottata il 23 settembre 2013 con delibera di Consiglio Comunale n. 27, approvata il 25 febbraio 2014 con delibera di Consiglio Comunale n. 1, e pubblicata sul B.U.R.L. n. 22 del 28 maggio 2014;
- lo strumento urbanistico è stato modificato dalla seconda variante al Piano di Governo del Territorio, alla data odierna Vigente, adottata il 10 ottobre 2016 con delibera di Consiglio Comunale n. 27, approvata il 20 aprile 2017 con delibera di Consiglio Comunale n. 09, e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 26 luglio 2017;
- gli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del P.G.T. vigente;
- in data 29 ottobre 2014 con nota di cui al protocollo comunale n. 16582 i Signori/Società:
 - a) Zanoni Felice Ilario legale rappresentante della Immobiliare Fido S.r.l. con sede in Concesio (BS) in via Europa n. 180, P.Iva 03113120178;
 - b) Perotti Ferruccio amministratore unico della G.P.S. S.r.l. con sede in Villa Carcina (BS) in via del Lavoro n. 71, P.Iva 02906500174;
 - c) Timken Italia S.r.l. con sede in via Fiume Mella n. 13/15 a Villa Carcina (BS);
 - d) Piero Roselli legale rappresentante di Officina Meccanica Roselli S.r.l. con sede in via G. Carducci n. 6 a Villa Carcina (BS), C.F.: RLSPTR38D27L919P,hanno depositato istanza di Piano di lottizzazione di Ambito di Trasformazione Adt1 in variante al PGT, per la realizzazione di intervento produttivo in Località Cogozzo;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 19 gennaio 2015 il Piano di lottizzazione di Ambito di trasformazione produttivo denominato ADT1 in variante al PGT in Loc. Cogozzo è stato adottato;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 24 giugno 2015 il Piano di lottizzazione dell'Ambito di trasformazione a destinazione produttiva in Loc. Cogozzo, denominato ADT1 in variante al P.G.T. è stato approvato in via definitiva ai sensi degli articoli 13 e 14 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i. acquisendo efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 33 del 12 agosto 2015;
- la Convenzione Urbanistica di detto Piano di iniziativa privata per l'attuazione degli interventi ivi previsti, è stata stipulata dinnanzi al Notaio Rebuffoni Antonella in data 22 settembre 2015 rep. n. 47683 racc. n. 24593;
- che detta convenzione prevede a carico delle sole Soc. Officina meccanica Roselli s.r.l. e Immobiliare Fido gli obblighi e le spese derivanti dalla convenzione le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, di seguito in sintesi elencate e meglio specificate negli atti di convenzione (artt. 4-5-6-7-8-9-11-12):

□ **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- A.1. *strade veicolari, previste dal piano attuativo all'interno del comparto e quella fuori comparto per il lato nord e sud come meglio successivamente specificato;*
- A.2. *percorsi pedonali e marciapiedi;*
- B.1. *spazi di sosta e di parcheggio;*
- C.1. *fognature per acque nere;*
- C.2. *fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali*
- C.3. *allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;*
- D.1. *rete idrica per l'acqua potabile;*
- E.1. *rete di distribuzione del gas metano;*
- F.1. *rete di distribuzione dell'energia elettrica;*
- F.2. *rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;*
- F.3. *eventuale cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione, se richiesta e ritenuta necessaria;*
- G.1. *rete telefonica fissa;*
- H. *spazi di verde pubblico;*

La distribuzione tra le diverse unità immobiliari delle potenzialità minime dei servizi (Enel, gas, acqua, fonia, fognatura, ecc) è ad esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità e competenza al riguardo.

I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate:

- A) *per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla destinazione d'uso della superficie lorda di pavimento assegnata a ciascun lotto in base alle previsioni del piano attuativo;*
- B) *segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;*
- C) *allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;*
- D) *intubamento canale irriguo esistente in lato nord del comparto.*
- E) *spostamento canale irriguo in lato sud del comparto;*

A completamento della viabilità deve essere realizzato contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un manufatto di delimitazione (muretto o cordolo), sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati in cessione al Comune. Tale manufatto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione o della superficie finita dello spazio destinato in cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale manufatto, che resta di proprietà dei proponenti, potrà essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

□ **OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

Sono a totale carico dei proponenti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto, anche in due lotti distinti (sud e nord), ai pubblici servizi Premesso, ivi compresa, se ritenuto necessario e finalizzato al solo P.L., la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, meglio di seguito descritte:

- A.1. *tratto di strada veicolare a nord del comparto fino alla via Fiume Mella. Collegamento temporaneo a sud del comparto fino a via del Lavoro. Tale accesso sarà gravato di pubblico transito per la parte interferente con proprietà privata fino all'esecuzione del collegamento diretto, previsto in P.G.T. (fuori comparto e insistente su proprietà di terzi soggetti);*

- A.2. percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;
- B.1. realizzazione del collegamento della condotta dell'acquedotto di via Fiume Mella e via del Lavoro fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al piano attuativo;
- B.2. realizzazione e/o integrazione del collegamento della condotta del gas metano di via Fiume Mella e via del Lavoro fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al piano attuativo e ai singoli lotti;
- C. completamento dell'intubamento del fosso irriguo in lato nord del comparto verso via Fiume Mella;
- D. collegamento con cavidotti interrati per linee elettriche di media tensione, tra il limite del comparto e la cabina esistente in via del Lavoro.

□ **OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

Sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6, 8, 9 e 7 e specificatamente:

- tratto di strada veicolare a nord del comparto fino alla via Fiume Mella.
- collegamento temporaneo a sud del comparto fino a via del Lavoro.
- l'accesso sarà gravato di pubblico transito per la parte interferente con proprietà privata fino all'esecuzione del collegamento diretto, previsto in P.G.T. (fuori comparto e insistente su proprietà di terzi soggetti);

Le opere di urbanizzazione di seguito descritte sono suddivise su due lotti distinti: Lotto 1 Nord e Lotto 2 Sud. Con la particolarità che nel lotto Nord si dovrà intervenire per un tratto di circa 65 ml fuori dal comparto coinvolgendo l'area di proprietà della ditta Timken per raccordare la strada esistente e intervenire in modo radicale sul rifacimento del deteriorato collettore fognario esistente, come richiesto dall'Azienda Servizi di Valle, il tratto di strada sarà ceduto al Comune;

□ **VIABILITÀ**

Lotto 1 Nord

La strada prevista è costituita da una carreggiata di 7 ml con marciapiedi di m 1,50 su entrambi i lati. Gli spazi di parcheggio, garantiscono 29 posti macchina disposti a pettine perpendicolarmente alla strada in angolo Nord-Ovest e altri 11 posti auto sono reperiti in lato Nord-Est con disposizione a corte; ogni posto auto misura m 5,00 x 2,50 con ulteriore slargo di almeno m 1,80 in corrispondenza dei posti riservati ai portatori di handicap.

Il marciapiede in lato nord del prolungamento di via Fiume Mella, sarà allargato a m 2,50 anziché 1,50 per trasformarlo in pista ciclo-pedonale. Tale allargamento avverrà in restringimento di 1,00 m della fascia di verde in lato nord del marciapiede medesimo.

Le pavimentazioni previste, previo formazione di massicciata stradale con tout-venant di cava (spessore variabile) e superiore strato di sottofondo stabilizzato (min. cm 15) con materiale arido di cava di opportuna granulometria, sono:

- binder costituito da cm 6 compressi di conglomerato bituminoso con sovrastante tappeto d'usura da cm 3 sulla sede viabile e zona parcheggi con relativi spazi manovra;
- pavimentazione con tappeto d'usura da cm 3 posati su caldana in cls dello spessore minimo di cm 10, per i marciapiedi;

Sono previsti cordoli di cemento e graniglia posati su sottofondo e con rinfianchi in calcestruzzo.

Con le medesime caratteristiche si realizzerà il collegamento stradale extra-comparto con la via Fiume Mella.

Lotto 2 Sud

Analogamente a quanto previsto sul Lotto 1 Nord la strada è costituita da una carreggiata di 7 ml con marciapiedi di m 1,50 su entrambi i lati. Gli spazi di parcheggio garantiscono 14 posti macchina disposti a pettine perpendicolarmente alla strada e 21 posti auto reperiti in lato Sud-Est con disposizione a corte; ogni posto auto misura m 5,00 x 2,50 con ulteriore slargo di almeno m 1,80 in corrispondenza dei posti riservati ai portatori di handicap.

Le pavimentazioni previste, previo formazione di massicciata stradale con tout-venant di cava (spessore variabile) e superiore strato di sottofondo stabilizzato (min. cm 15) con materiale arido di cava di opportuna granulometria, sono:

- binder costituito da cm 6 compressi di conglomerato bituminoso con sovrastante tappeto d'usura da cm 3 sulla sede viabile e zona parcheggi con relativi spazi manovra;*
- pavimentazione con tappeto d'usura da cm 3 posati su caldana in cls dello spessore minimo di cm 10, per i marciapiedi;*

Sono previsti cordoli di cemento e graniglia posati su sottofondo e con rin fianchi in calcestruzzo.

L'accessibilità da via del Lavoro in attesa della realizzazione del tratto di strada previsto nel PGT sito a sud della proprietà della ditta Avallone, avverrà provvisoriamente dall'esistente strada consortile, ampliata utilizzando i parcheggi esterni di proprietà della ditta GPS, in conformità a quanto previsto in convenzione.

ACQUEDOTTO E METANODOTTO

Secondo le prescrizioni dell'Azienda Servizi di Valle saranno realizzate le reti principali con nuove condutture interrato complete di raccorderie e pezzi speciali e dei diametri che l'Azienda riterrà più consoni secondo le necessità progettuali. La rete dell'acquedotto sarà completa di bocche antincendio.

FOGNATURE

È prevista una doppia rete di raccolta e di smaltimento delle acque reflue bianche e nere.

Lotto 1 Nord

La rete di raccolta delle acque nere già esistente e le immissioni saranno realizzate con tubazioni in PVC serie pesante termoresistente con dimensioni adeguate e confluiranno nell'esistente rete fognaria di via Fiume Mella (lato a Nord del comparto).

La raccolta delle acque meteoriche interessanti le aree ad uso pubblico, avverrà a mezzo di un opportuno numero di caditoie che confluiranno, tramite tubazioni rigide in PVC Ø mm 160 e ricoperte di cls, nell'esistente canale irriguo posto a lato nord (via Fiume Mella). Detto canale, non subirà spostamenti, ma sarà intubato con manufatti di opportuno diametro completi delle necessarie paratie e/o pozzetti in calcestruzzo completi di chiusino. Si prevede la posa in opera di tubo tipo EcoPal in polietilene ad alta densità Ø mm 500 rivestito esternamente con calottatura in cls armato, dimensionata per sovraccarichi stradali. Si ritiene che la sezione prevista sia ampiamente verificata in relazione al fatto che un tratto a monte del canale risulta intubato con una tubazione in cemento Ø mm 300.

Lotto 2 Sud

La rete di raccolta delle acque nere è esistente e le immissioni saranno realizzate con tubazioni in PVC serie pesante termoresistente con dimensioni adeguate e confluirà nell'esistente rete fognaria di via del Lavoro (lato a Sud del comparto).

La raccolta delle acque meteoriche interessanti le aree ad uso pubblico, avverrà a mezzo di un opportuno numero di caditoie che confluiranno, nel canale a cielo aperto, che verrà generato a margine della nuova strada di penetrazione, e che raccoglierà anche le acque di superficie dei terreni agricoli limitrofi.

Le acque meteoriche interessanti i singoli lotti edificabili, verranno smaltite, a cura degli assegnatari, a mezzo opportuni pozzi perdenti interni ai lotti.

Al di sotto di uno strato di copertura di circa m 1,10 costituito da terreno argilloso-limoso di coltivo, si prevede (in analogia a conosciute situazioni limitrofe) l'esistenza di terreno prevalentemente sabbioso-ghiaioso di derivazione fluviale. Dato un terreno di tali caratteristiche, si può ipotizzare che una corretta rete di smaltimento per le acque meteoriche potrà tranquillamente assorbire un evento piovoso improvviso pari a 90 mm/ora x mq. Per le nostre zone, una tale precipitazione, presenta un tempo di ritorno di circa 50 anni.

CAVIDOTTO TELECOM

Seguendo le indicazioni della società erogatrice del servizio, verrà realizzato un cavidotto interrato, con tubazioni in PVC rigide e flessibili, Ø 160 mm completamente rivestite in cls,

interrate per cm 80 dal piano viario. I pozzetti di ispezione saranno posti ad interasse di circa 35/40 m, dimensioni interne cm 60x60x80 e completi di chiusini di ghisa.

□ CAVIDOTTI ENEL E RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Seguendo le indicazioni della società erogatrice del servizio, dovranno essere realizzati dei cavidotti interrati, con tubazioni in PVC rigide e flessibili:

tubazioni Ø 160 mm, interrate per cm 150 dal piano viario, consentiranno il collegamento in media tensione tra i comparti e le esistenti cabine di trasformazione di via del Lavoro e via Fiume Mella.

tubazioni Ø 160 mm, interrate per cm 80 dal piano viario serviranno per la distribuzione rete bassa tensione per utenze private (due tubi) e illuminazione pubblica (un tubo); per le tubazioni saranno completamente rivestite in cls e con pozzetti di ispezione ad interasse di circa 30 m o in corrispondenza dei corpi illuminanti previsti.

La rete di illuminazione pubblica, completa di adeguate linee di alimentazione con cavi in rame, quadro di alimentazione, protezioni e comando di accensione a fotocellula, sarà costituita da complessivi 18 centri luminosi così ripartiti fra i lotti: 10 a Nord e 8 a Sud, con lampade a vapori di sodio a.p. da 150W, su pali in acciaio a singolo braccio, dell'altezza di 10 metri il tutto salvo diverse prescrizioni dell'ente erogante e a seconda delle disposizioni di legge.

□ MATANODOTTO SNAM

La condotta interrata in lato Est del comparto, rimarrà posizionata sotto le zone verdi e sotto le aree private interne dei lotti edificabili. Salvo particolari prescrizioni parte sotto la strada (in attraversamento), in zona comunque non interessata da costruzioni.

Copia del progetto delle opere di urbanizzazione sarà inoltrata presso i componenti uffici tecnici Snam-Rete Gas di Brescia, al fine di ottenere le eventuali necessarie autorizzazioni ad intervenire nei pressi della condotta.

Se richiesto e per i tratti dei relativi lotti dove l'uso del suolo passa da area verde a piazzale/parcheggio, l'intervento per calottare il tubo con opportuno rivestimento di calcestruzzo sarà realizzato direttamente dalla Snam previo versamento da parte dei lottizzanti interessati della relativa spesa da sostenere.

□ ELETRODOTTO TERNA

Per tale linea si prevede lo spostamento come già detto sopra, in zona comunque non interessata da costruzioni.

Copia del progetto delle opere di urbanizzazione sarà inoltrata presso i competenti uffici tecnici Terna di Milano.

L'intervento previsto sulla linea sarà realizzato direttamente dalla società Terna S.p.A. previo versamento da parte dei lottizzanti della spesa da sostenere.

□ VERDE

Per le aree a verde esterne ai lotti edificabili è prevista la formazione di prato previa fresatura, sistemazione e semina del terreno.

- Officina Meccanica Roselli srl ha acquisito i lotti facenti parte del Piano originariamente di proprietà Fido srl e Timken Italia srl;
- è stata prodotta istanza di Permesso di Costruire n. 21324 del 14.12.2015 per la realizzazione delle suddette urbanizzazioni e che lo stesso è stato rilasciato il 09.03.2016 n. 04;
- è stata prodotta in data 12.01.2017 con n. 594 istanza di Variante al Permesso di Costruire rilasciata il 05.04.2017 con prot. n. 6276;
- la ditta lottizzante Officina Meccanica Roselli in data 31 luglio 2020 con protocollo comunale n. 11982 a fronte del completamento delle opere di urbanizzazione stralcio nord ha richiesto:
 - il collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione relative alla porzione nord del comparto e la riduzione della polizza fidejussoria;
 - in ragione dell'imprevedibile emergenza sanitaria/economica verificatasi, la proroga di almeno 24 mesi dei termini di validità della convenzione urbanistica stabiliti dall'articolo 3 della suddetta convenzione;

PRESO ATTO della delibera di Giunta Comunale 107 del 21.09.2020, con la quale il Comune ha concesso a Officina Meccanica Roselli s.r.l. la proroga richiesta e deliberato:

- di prendere atto del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione porzione stralcio Nord realizzate in virtù della convenzione urbanistica 22.09.2015, redatto in data 07.09.2020 dall'Ing Guerini Alessandro, con il quale sono state dichiarate regolarmente eseguite;
- di prendere atto che ai soli fini inventariali il valore delle opere ammonta ad € 275.110,27 e che le aree sulle quali insistono le opere sono ancora da acquisire al patrimonio del Comune;
- di dare mandato per la riduzione di euro 138.620,50 della cauzione prestata come polizza fidejussoria, mantenendo a garanzia un importo di euro 350.000,00 sino al completamento delle restanti opere di urbanizzazione stralcio sud da eseguire;
- di dare atto che la presa in carico della proprietà delle aree da parte del Comune avverrà a seguito di rogito notarile secondo quanto disposto dall'articolo 18 della convenzione urbanistica; dando sin d'ora mandato al Responsabile del settore Edilizia Privata - Urbanistica o suo sostituto.

DATO ATTO che:

- l'atto di cessione gratuita delle aree sopra richiamate (stralcio Nord) è stato stipulato in data 16.03.2021 tra Officina Meccanica Roselli e Comune di Villa Carcina, a rogito del Notaio Luigi Grasso Biondi (rep. n. 118439 racc. n. 30571);
- che alla data odierna con riferimento al lotto sud devono ancora essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e cedute le aree di cui alla Tavola di Piano 07.0;
- i lottizzanti alla luce della limitata utilità pubblica di tali interventi, hanno ritenuto opportuno valutare la richiesta di monetizzazione di dette urbanizzazioni e aree che per la loro collocazione potrebbero ingenerare possibili criticità sotto il profilo della sicurezza e del presidio del territorio con il rischio di aggravare fenomeni di degrado urbano già segnalati nella zona;
- che la monetizzazione consentirebbe, per contro all'Amministrazione Comunale di destinare le risorse acquisite a interventi maggiormente prioritari per la collettività garantendo una più efficace allocazione di fondi pubblici;

VISTA l'istanza prot. n. 5765 presentata in data 15.04.2026 dall'ing. Alberto Roselli e dal sig. Ferruccio Perotti, in qualità di legali rappresentanti rispettivamente di Officina Meccanica Roselli S.r.l. e di G.P.S. S.r.l. (Allegato A), avente ad oggetto la monetizzazione delle urbanizzazioni primarie e delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune previste per Lotto 2 Sud, come individuate nella Tavola di Piano n. 07.T01 (Allegato B), e la proposta di modifica della convenzione come da bozza prot. 5808 del 16/04/2026:

RICHIAMATI:

l'art. 14 comma 12, L.R. ai sensi del quale "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, 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", che consente di addivenire alla parziale modifica della convenzione urbanistica in oggetto in assenza di una previa variante al piano, atteso che l'autorizzazione alla monetizzazione deliberata non comporta una diminuzione della dotazione di aree a standard originariamente previste, costituendo la stessa unicamente una modalità alternativa di assolvimento dell'obbligo di cessione per i lottizzanti;

l'art. 46, comma 1, lett. a) della L.r. 12/2005, ai sensi del quale "la convenzione...deve prevedere a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria... 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".

le disposizioni di legge (Decreto cd. "milleproroghe" convertito in legge 14/2023 e seguenti) per effetto delle quali, alla data odierna, la convenzione urbanistica in oggetto risulta ancora vigente;

VISTO l'elaborato peritale a firma dell'Ing. Cesare Bertocchi (Allegato C), presentato unitamente all'istanza prot. 5765 del 15.04.2026, che determina con cognizione tecnica il valore attribuibile secondo il criterio enunciato del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione degli standard relativi allo stralcio sud del comparto, di importo apprezzabile pari ad € 327.108,05;

VISTA la bozza di atto di modifica della convenzione urbanistica (Allegato D) e dato atto che:

- la modifica in argomento non comporta alcuna innovazione dell'assetto urbanistico ed edilizio del Piano attuativo, né risulta avere rilevanza dal punto di vista della sostenibilità ambientale, consistendo in un maggior onere, di ordine economico finanziario di cui il privato si fa carico, e di conseguenza non necessita di ripubblicazione del Piano;
- le modifiche di carattere urbanistico per zonizzare il completamento dell'Adt1 potranno essere recepite dopo la sottoscrizione della convenzione nell'ambito di apposita procedura di variante urbanistica di PGT ai sensi della L.12/2005;

CONSIDERATO che per effetto della mancata realizzazione delle urbanizzazioni e standard stralcio sud si rende necessario costituire un diritto di servitù avente ad oggetto il mantenimento della condotta fognaria sottostante la strada vicinale di Capra di Sopra interessata dall'Adt, nonché l'accesso e il passaggio sul fondo per manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie, come individuato nella tavola T02 (Allegato E). Detta servitù viene formalmente costituita all'atto di sottoscrizione della modifica della convenzione, a favore del Comune di Villa Carcina nonché degli Enti da quest'ultimo incaricati della gestione del servizio;

DATO ATTO che le modifiche convenzionali in argomento sono state sottoposte all'esame della commissione territorio nella seduta del 15.04.2026;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio e il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, espresso dal responsabile del Settore Finanziario;

CON VOTI favorevoli n. 16 (gruppo di maggioranza e Sigg. Messi Paolo, Gnali Gianleone, Ghizzardi Giuliano e Manessi Cristina del gruppo "La Villa Carcina che vorrei"), astenuti n. 1 (Sig. Gatti Marsilio del gruppo "Villa Carcina Bene Comune"), contrari nessuno, espressi nelle forme di legge dai 17 consiglieri presenti e n. 16 votanti, come verificati dal Presidente, che ne proclama il risultato;

Tutto ciò premesso e considerato

DELIBERA

DI PRENDERE ATTO e di approvare le premesse costituenti parte integrale e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

DI APPROVARE la modifica alla convenzione urbanistica, sottoscritta in data 22.09.2015 (rep. 47683 racc. 24593), relativa al piano attuativo di iniziativa privata denominato "Piano di Lottizzazione comparto produttivo nell'ambito di trasformazione ADT01", come da bozza allegata alla presente sotto la lettera "D";

DI PRENDERE ATTO che l'importo dovuto da Officina Meccanica Roselli S.r.l. a titolo di monetizzazione sostitutiva dell'obbligo di cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e alle aree previste per il Lotto 2 Sud, come meglio identificate nell'elaborato peritale che si allega al presente atto (All. C), ammonta ad € 327.108,05 e che la corresponsione dell'importo avverrà in unica soluzione alla sottoscrizione dell'atto di modifica della convenzione;

DI COSTITUIRE un diritto di servitù avente ad oggetto il mantenimento della condotta fognaria sottostante la strada vicinale di Capra di Sopra interessata dall'ADT01, nonché l'accesso e il passaggio sul fondo per manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie, come individuato nella tavola T02 (Allegato E). Detta servitù sarà formalizzata all'atto di sottoscrizione della modifica della convenzione, a favore del Comune di Villa Carcina nonché degli Enti da quest'ultimo incaricati della gestione del servizio;

DI DARE MANDATO all'ufficio preposto per la pubblicazione dell'avviso di approvazione del presente atto all'albo e sul sito istituzionale per 15 giorni affinché chiunque possa prenderne visione e presentare eventuali contributi o osservazioni nei successivi 15 giorni;

DI DARE ATTO che la previsione dell'entrata sarà accertata su capitolo di bilancio individuato con apposita variazione;

DI DARE MANDATO al Responsabile ufficio urbanistica o suo sostituto per la sottoscrizione degli atti conseguenti al presente provvedimento autorizzando le eventuali rettifiche non sostanziali necessarie per il rogito notarile;

DI DARE ATTO, ai sensi dell'art 3 della legge nr. 241 /90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga l'atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. –Sezione di Brescia – al quale è possibile rappresentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio, in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni dallo stesso termine;

DI PROVVEDERE alla comunicazione a ciascun Consigliere Comunale dell'avvenuta redazione e pubblicazione del processo verbale delle deliberazioni contestualmente alla pubblicazione stessa, ai sensi dell'art. 67 – comma 7 – del vigente Regolamento del Consiglio Comunale

Successivamente, ritenendo opportuno avvalersi della possibilità di cui all'art. 134, comma 4, del più volte citato D.Lgs. 267/2000;

CON VOTI favorevoli n. 16 (gruppo di maggioranza e Sigg. Messi Paolo, Gnali Gianleone, Ghizzardi Giuliano e Manessi Cristina del gruppo "La Villa Carcina che vorrei"), astenuti n. 1 (Sig. Gatti Marsilio del gruppo "Villa Carcina Bene Comune"), contrari nessuno, espressi nelle forme di legge dai 17 consiglieri presenti e n. 16 votanti, come verificati dal Presidente, che ne proclama il risultato;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente deliberato immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

il Sindaco
Dott. Moris Cadei

il Segretario Comunale
Dott. Giancarlo Iantosca

(atto sottoscritto digitalmente)