



# CITTA' DI CAPRIATE SAN GERVASIO

Provincia di Bergamo  
Piazza della Vittoria, 4



24042 CAPRIATE SAN GERVASIO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUMERO 24 DEL 16-05-2016

ORIGINALE

**Oggetto: ESAME E ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE N. 16 VIA GRIGNANO IN VARIANTE N. 5 AL PGT  
VIGENTE - SPECIFICAZIONE DELLE NTA DEL PIANO DELLE  
REGOLE**

L'anno **duemilasedici**, addì **sedici** del mese di **maggio** alle ore 20:45, in Capriate San Gervasio, nella sala Consiliare, a seguito di regolare convocazione, nei modi e nei termini di legge si è riunito il Consiglio Comunale.

Adunanza, seduta Pubblica

All'appello risultano:

<b>RADAELLI VALERIA</b>	<b>P</b>	<b>MENALLI ANDREA</b>	<b>P</b>
<b>ARNOLDI CARLO</b>	<b>P</b>	<b>MAGGIONI ANNIBALE GIACOMO</b>	<b>P</b>
<b>MANDELLI LORELLA</b>	<b>A</b>	<b>VERDI VITTORINO BARTOLOMEO</b>	<b>P</b>
<b>SORRENTINO GIULIA</b>	<b>P</b>	<b>ESPOSITO CRISTIANO</b>	<b>P</b>
<b>POZZI ALFREDO GIOVANNI</b>	<b>P</b>	<b>DORICI MAURO PAOLO</b>	<b>P</b>
<b>RAVASIO GIOVANNI</b>	<b>P</b>		

Totali assenti **1** Totali presenti **10**.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Carrera Dott.ssa Antonella Maria, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra RADAELLI VALERIA assume la presidenza, e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato

**Presenti nr. 10**

**Assenti nr. 1 (Cons. Mandelli)**

A relazione del Vicesindaco

**Consigliere Dorici:** vorrei sapere se dal punto di vista urbanistico è stato chiesto uno scambio di aree

**Vicensindaco:** non c'è alcuno scambio di aree, c'è solo un indennizzo per la mancata realizzazione dell'edilizia convenzionata;

**Consigliere Esposito:** è una delibera che riprende la decisione del 2011 cambiando solo la destinazione delle somme quindi voteremo a favore;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Capriate San Gervasio è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e relativo Documento di Piano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 10 del 20.03.02012 e pubblicato sul B.U.R.L. nr. 37 del 12.09.2012;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 10/04/07, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato Piano di Lottizzazione n. 16, in variante al PRG vigente secondo la casistica di cui all'art. 2 della L.R. 23/97;
- in data 25/05/2007, è stata stipulata con atto Notaio Jean.Pierre Farhat di Bergamo rep. N.163045, convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di lottizzazione residenziale n. 16 di via Grignano e cessione di aree tra il Comune di Capriate San Gervasio e la soc. Impresa Generali Di Costruzioni F.lli Biava;
- la convenzione prevede all'art. 11 l'impegno del lottizzante a realizzare una quota di edilizia residenziale da assoggettare a prezzo di cessione convenzionata secondo quanto disciplinato dalla stessa convenzione; il PL prevede l'assoggettamento di mc. 1.950,00 ad edilizia economica convenzionata, di cui 1.725 mc in lotto da individuarsi e 225 mc individuati sul lotto 1 di proprietà comunale (mapp. 3548 e 3549 ex map. 3079);
- con delibera di C.C. n.53 del 10/09/2007 veniva approvata modifica alla convenzione citata e localizzata la volumetria di mc 1.725;
- con atto repertorio n. 164684 Notaio Jean.Pierre Farhat di Bergamo in data 04/12/2007 l'art. 11 della suddetta convenzione è stato modificato e stabilito il termine entro il quale dovevano essere conclusi i lavori per la realizzazione degli alloggi convenzionati stabilito nei tre anni della convenzione urbanistica e comunque prima dell'ultimazione dei lavori. Lo stesso atto individuava nel "lotto 4" (map. 3141) la volumetria di mc. 1.725 relativa agli alloggi di edilizia convenzionata, quale risultante della tavola unica allegata alla richiesta n. 9525 di prot. e depositata agli atti del comune;
- con delibera n. 7 del 22.02.2011 di Consiglio Comunale si approvava la modifica della Convenzione urbanistica stipulata con atto Notaio Jean.Pierre Farhat di Bergamo rep. N.163045 in data 25 maggio 2007, per l'attuazione del Piano di lottizzazione residenziale n.16 di via Grignano e cessione di aree, al fine di variare le modalità di attuazione dell'assoggettamento dell'intervento ad impegni in edilizia convenzionata attraverso una *datio in solutum*, ex art. 1197 del c.c. con la sostituzione della prestazione originariamente dovuta (art. 11 della convenzione) con una natura diversa consistente nel versamento di una somma di denaro da utilizzare, per apposito vincolo di destinazione, per il rispetto

delle previsioni urbanistiche e della disciplina del PRG, al perseguimento di politiche per la casa;

- che veniva quantificato in € 150.00,00 l'importo della prestazione soddisfacente dell'adempimento, da versare entro il 31/12/2011 e comunque alla sottoscrizione della modifica della convenzione, impegnando l'A.C. ad impiegare le risorse derivate al fine di attuare politiche sociali di sostegno al reddito delle famiglie;
- che, nonostante i solleciti all'adempimento, la proprietà non ha provveduto ad ottemperare a quanto assentito con la delibera n. 7 del 22/02/2011, per cui non si è mai pervenuti alla stipula della modifica della convenzione e al versamento della somma pattuita, come previsto dalla deliberazione stessa;
- che in data 20.06.2014 – prot. N. 7532, la soc. Impresa Generali Di Costruzioni F.lli Biava ha presentato proposta di modifica ed integrazione alla convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale n. 16 di via Grignano, con proposta di traslazione del lotto di edilizia convenzionata;
- che questa A.C. con nota prot. N. 8474 del 02/07/2014 ha respinto la richiesta in quanto all'epoca "l'esigenza di disporre di risorse per il proseguimento delle politiche sociali, non consente a questa amministrazione di valutare positivamente la proposta" sopra richiamata e pertanto ha rinnovato la richiesta di dare attuazione ai contenuti della delibera di C.C. n. 7/2011;
- che in data 21.11.2014 – prot. N. 14937, la Soc. Impresa Generali Di Costruzioni F.lli Biava ha presentato nuova proposta di modifica ed integrazione alla convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale n. 16 di via Grignano, con traslazione del lotto di edilizia convenzionata;
- venivano reiterati i contenuti della richiesta soprarichiamata, con nota del 27/02/2015 – prot. N. 2673 dalla quale risulta, inoltre, che la Soc. Impresa Generali Di Costruzioni F.lli Biava "ha ceduto tramite conferimento di ramo d'azienda, gli immobili oggetto della traslazione/convenzione del PL16 alla società Immobiliare GIA.MA srl"..Pertanto tutte le comunicazioni/autorizzazioni dovranno essere intestate a quest'ultima";
- che tale proposta non ha avuto seguito in quanto la suddetta Società, in ragione dell'assenza di domanda di nuovi alloggi non ha mantenuto l'interesse a procedere con la traslazione del lotto di edilizia convenzionata;

**VISTA** la nota prot. N. 16801 del 05/12/2015 con la quale, la Soc. IMMOBILIARE GIA.MA srl, dichiara l'intenzione di voler attuare quanto previsto nella delibera di C.C. n. 07 del 22/02/2011 ovvero stralciare dagli accordi convenzionali la realizzazione di edilizia convenzionata mantenendo la volumetria complessiva residenziale e versare all'A.C. la somma di € 150.000,00 per la "monetizzazione" della stessa;

**VISTA** la successiva nota del 31/12/2015 prot. N. 17981, integrativa della precedente del 05/12/2015, con la quale la stessa Società si rende disponibile a procedere con variante allo strumento urbanistico vigente e alla sottoscrizione di modifica della convenzione urbanistica attuativa del PL16;

**CONSIDERATO** che le motivazioni della Società, che portano alla riproposta dei contenuti della deliberazione di C.C. n. 7/2011, si riconfermano legate alla crisi economica che ha rallentato gli investimenti immobiliari e che per tale ragione il lottizzante non ha concluso i lavori per la realizzazione degli alloggi convenzionali, ritardando l'attuazione delle previsioni urbanistiche e conseguentemente ritardando gli effetti della politica comunale diretta a favorire l'acquisto della casa a condizioni agevolate per categorie economicamente deboli della cittadinanza;

**CONSIDERATO** che è di attuale interesse di questa amministrazione procedere con la manutenzione dei “palazzotti” di Crespi d’Adda e in particolare con l’ adeguamento/messa a norma degli impianti e verifica delle parti strutturali, con acquisizione della relativa certificazione di conformità degli impianti e di idoneità statica, reperendo le risorse economiche necessarie con l’accoglimento dei contenuti della proposta di cui alla nota prot. N.16801/2015 e nota prot. N. 17981/2015;

**CONSIDERATO** che tale investimento, seppure riguardante immobili di residenza pubblica, si discosta dall’originaria previsione di localizzazione di edilizia residenziale convenzionata, andando a ridurre le previsioni di standard residenziale convenzionato previste dal Piano di Lottizzazione n. 16 e recepito dallo strumento urbanistico generale vigente (PGT), pur non diminuendo la potenzialità edificatoria di tipo residenziale prevista da entrambi gli strumenti urbanistici (PL16 e PGT);

**CONSIDERATO** che, per le ragioni sopra esposte, è necessario, al fine di dar corso al procedimento in oggetto e alla modifica ed integrazione alla convenzione per l’attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale n. 16 di via Grignano procedere:

1. con la revocare della delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 22/02/2011;
2. con una variante al Piano di Lottizzazione Residenziale n. 16 di via Grignano, con modifica della relativa convenzione di attuazione e in variante alla NTA del PdR del PGT vigente;

**CONSIDERATO** che la modifica al piano delle regole, consiste nello specifico, in una variante all’art. 15 delle N.T.A. del Piano delle Regole, laddove recita “il PGT conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione”;

**RITENUTO** pertanto opportuno e necessario, per interesse di questa A.C. e per le motivazioni sopra esposte, procedere con una variante al PL16 che elimini la previsione di edilizia residenziale convenzionata, ferma restando la volumetria complessiva residenziale del comparto prevista dallo strumento urbanistico vigente;

**RITENUTO** pertanto opportuno e necessario procedere con contestuale variante alle NTA del PdR vigente introducendo una specifica normativa in riferimento al comparto edificatorio del PL16 che confermi le volumetrie già previste nel PL16 e escluda l’obbligo di assoggettamento all’edilizia convenzionata, estendendo anche al lotto di proprietà comunale, ricompreso nel comparto del PL16 e identificato nel mappale 3079, successivamente frazionato nei mappali 3548 e 3549, i contenuti del presente atto al fine di consentire, anche per la residua quota di mc 225 di edilizia convenzionata, non solo l’attuazione mediante realizzazione della stessa sul lotto ma anche attraverso misure alternative oggetto di specifici nuovi accordi;

**CONSIDERATO** che la variante all’art. 15 delle N.T.A., del P.d.R., può essere inquadrata a tutti gli effetti in una “specifica della normativa di piano” in quanto non determina ulteriori effetti sul Piano delle Regole, né sulla disciplina urbanistica (non è prevista la modifica di alcun indice edificatorio, distanze, superficie coperta, altezze massime, ecc.) né dal punto di vista cartografico;

**VISTA** la l.r. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e in particolare gli artt. 4, 13, 14;

**VISTA** la Direttiva 2001/42/CE;

**VISTO** il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;

**VISTI** gli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi approvati con D.C.R. della Lombardia n.VIII/351 del 13/3/2007, e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati con D.G.R. n.VIII/6420 del 27/12/2007 integrata con DGR n.7110 del 18/4/2008 e s.m.i.;

**VISTA** la deliberazione di Giunta Regionale n. 9/761 “Determinazione della procedura di valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS- Recependo delle disposizioni di cui al DLgs 29/giugno 2010 n. 12/8, con la quale modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27/12/2008, n.8/6420 e 30/12/2009, n. 8/10971”;

**VISTO** il decreto Dirigenziale n. 692 del 14 dicembre 2010 – circolare DG Territorio e Urbanistica n. 13071 della Direzione Generale Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia avente ad oggetto “l’applicazione della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS nel contesto comunale;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2012, n. IX/3836 Allegato 1U “Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Varianti al Piano dei Servizi - Piano delle Regole” e in particolare il punto 2.3 lett. a);

**CONSIDERATO** che la variante in oggetto è da escludersi a priori la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS prevista dalla DGR del 25/07/2012 n. IX/3836 in quanto trattasi essenzialmente di variante diretta ad una specificazione della normativa vigente, così come previsto dal comma 2.3.A. dell’allegato 1U alla citata DGR;

**RITENUTO**, per il principio di non assoggettabilità a Vas di effetti già valutati in precedenti procedure, che per la presente variante debba escludersi in via preliminare l’assoggettabilità alla Vas in quanto gli effetti previsti sono già stati assoggettati, con l’intero PGT, a valutazione ambientale strategica in sede di adozione ed approvazione del PGT stesso;

**PRESO ATTO** che questa situazione è infatti verificata in quanto la presente variante conferma il completamento edificatorio dei lotti ineditati all’interno di un piano attuativo secondo l’indice volumetrico originario previsto dal piano attuativo stesso e come recepito dal PGT vigente, non determinando alcuna modifica nelle valutazioni VAS del PGT vigente perché a suo tempo analizzate in rapporto ad un peso insediativo complessivo che è stato calcolato sommando le volumetrie residue edificabili nel piano attuativo così come convenzionate, senza l’applicazione di alcuna penalizzazione;

**CONSIDERATO** che, per le motivazioni sopra riportate, tale variante resta esclusa dalla procedura di VAS e di verifica di assoggettabilità;

**RICHIAMATA** la delibera di Giunta Comunale n. 7 del 20/01/2016 con la quale è stato dato avvio al procedimento urbanistico relativamente alla variante in oggetto;

**VISTA** la pubblicazione dell’avviso di avvio del procedimento sul sito Web comunale, su Albo pretorio informatizzato e su quotidiano locale, in data 16/02/2016;

**VERIFICATO** che a seguito della pubblicazione dell’avviso sopra citato, non sono pervenute

osservazioni, suggerimenti e proposte, né entro il termine del 16/02/16 né successivamente;

**VISTO** il progetto depositato in data 10/05/16 prot. N. 6639, dall'Ing. Angelo BEGNI di Brembate, costituito dai seguenti elaborati grafici, depositati agli atti quale parte integrante e sostanziale delle presente proposta di deliberazione:

<b>ELABORATO di VARIANTE al P.d.R. del P.G.T.</b>			
<i>a</i>	<i>Relazione di variante</i>		<i>Illustrativo</i>
<i>b</i>	<i>Estratti norme tecniche vigenti e di variante " P.d.R. "</i>		<i>Prescrittivo</i>
<b>ELENCO ELABORATI DI VARIANTE al PL-16</b>			
<i>3/bis</i>	<i>Planimetria generale : indicazione dei lotti, planivolumetrico e sezioni tipo</i>	<i>1/200 1/500</i>	<i>Prescrittivo</i>
<i>Unica-bis</i>	<i>Planimetria generale con indicazione dei lotti, da destinare ad edilizia convenzionata</i>	<i>1/200</i>	<i>Prescrittivo</i>
	<i>Bozza convenzione e specif. Art. 3 e 6</i>		<i>Prescrittivo</i>

**ACCERTATO** che la zona di intervento non è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs n. 42/04;

**RICHIAMATO** il parere favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica in data 07/01/2016;

**VISTO** il parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale espresso in data 10/05/2016, depositato agli atti quale parte integrante e sostanziale;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Responsabile del III Settore Tecnico – Gestione del Territorio , in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, e art. 147 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/05/2000 – art. 3 del D.L. n. 174/2012 convertito in legge 213/2012;

**DATO ATTO** che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, la presente proposta di deliberazione necessita del parere in ordine alla regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, in quanto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**VISTO** l'art. 48 del T.U.E.L approvato con D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** lo Statuto comunale;

Con voto unanime legalmente espresso;

**DELIBERA**

**DI PRENDERE ATTO** di quanto espresso in narrativa, che qui si intende integralmente riportato e trascritto;

**DI REVOCARE** la delibera di C.C. n. 7 del 22/02/2011 richiamata nella premesse;

**DI ADOTTARE** la **VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 16 – VIA GRIGNANO IN VARIANTE N. 5 AL PGT VIGENTE - SPECIFICAZIONE DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE**, il cui progetto è stato redatto dall'Ing. Angelo BEGNI di Brembate in conformità alle norme di legge, costituito dai seguenti elaborati:

<b>ELABORATO di VARIANTE al P.d.R. del P.G.T.</b>			
<i>a</i>	<i>Relazione di variante</i>		<i>Illustrativo</i>
<i>b</i>	<i>Estratti norme tecniche vigenti e di variante " P.d.R."</i>		<i>Prescrittivo</i>
<b>ELENCO ELABORATI DI VARIANTE al PL-16</b>			
<i>3/bis</i>	<i>Planimetria generale : indicazione dei lotti, planivolumetrico e sezioni tipo</i>	<i>1/200 1/500</i>	<i>Prescrittivo</i>
<i>Unica-bis</i>	<i>Planimetria generale con indicazione dei lotti, da destinare ad edilizia convenzionata</i>	<i>1/200</i>	<i>Prescrittivo</i>
	<i>Bozza convenzione e specif. Art. 3 e 6</i>		<i>Prescrittivo</i>

**DI DARE ATTO** che gli elaborati sopra elencati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione, anche se non materialmente allegati;

**DI DARE ATTO** la procedura di approvazione della variante in oggetto segue i disposti di cui all'art. 13 e 14 della L.R. 12/05;

**DI DARE ATTO** che la presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del TUEL D.lgs 267/00 come modificato dal DL 10/10/12, n. 174, art, 3, c.1, let.b, comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune come segue:

- € 1.200,00 importo presunto per spese di pubblicazione;

**DI DEMANDARE** alla Responsabile del III SETTORE TECNICO Area Gestione del Territorio, gli adempimenti conseguenti.

con voto unanime legalmente espresso, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs. 267 del 18.08.2000

PAGINA NON SOGGETTA  
A SCRITTURAZIONE

**OGGETTO: ESAME E ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE N. 16 VIA GRIGNANO IN VARIANTE N. 5 AL PGT VIGENTE -  
SPECIFICAZIONE DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Funzionario Responsabile del III Settore – Area gestione del Territorio, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e art. 147 bis del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000 – art. 3 del D.L. n. 174/2012 convertito in legge 213/2012, esprime il proprio parere Favorevole di regolarità tecnica e attesta la correttezza dell'azione amministrativa sulla proposta di deliberazione.

Data, 13-05-2016

**La Responsabile del III Settore  
Area gestione del territorio  
"Geom. Elide Maria Crippa"**



PAGINA NON SOGGETTA  
A SCRITTURAZIONE

**OGGETTO: ESAME E ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE N. 16 VIA GRIGNANO IN VARIANTE N. 5 AL PGT VIGENTE -  
SPECIFICAZIONE DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Funzionario Responsabile del II Settore Area gestione risorse ai sensi dell'art. 49 comma 1, e art. 147 bis del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000 – art. 3 del D.L. n. 174/2012 convertito in legge 213/2012, esprime il proprio parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Prenotazione

Data, 13-05-2016

Il Responsabile del II Settore  
Area gestione risorse  
"Rag Fiorella Fontana"  
  


PAGINA NON SOGGETTA  
A SCRITTURAZIONE



PAGINA NON SOGGETTA  
A SCRITTURAZIONE

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
VALERIA RADAELLI



Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Antonella Maria Carrera

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Io sottoscritto Segretario Comunale, certifico che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 27 MAG 2016 al 11 GIU 2016 Reg. di pubblicazione nr. 667, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

[ ] Ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal ..... al.....

Capriate S. Gervasio, li 27 MAG 2016



Il Segretario Comunale

*Carrera*

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta ESECUTIVA il pubblicazione (art. 134 – 3° comma – D.Lgs 267/00):

07 GIU 2016

per decorso del decimo giorno dalla

Capriate S. Gervasio, li 13 GIU 2016



Il Segretario Comunale

*Carrera*