



COMUNE DI VILLA D'ALME'

Provincia di Bergamo

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE. REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN AMBITO RESIDENZIALE B2 E AMBITO DEL TERZIARIO DI RICONVERSIONE ART10, "EX RISTORANTE/ALBERGO EMILIANO".

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL

CONSIGLIO COMUNALE

adunanza **Ordinaria** di **Prima** convocazione - seduta **Pubblica**

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **cinque**, del mese di **marzo**, alle ore 18:30 ed in continuazione di seduta, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Preda Manuel	P	Gotti Kevin	P
Ceruti Valentina	P	Bolognini Claudio	P
Gamba Simone	P	Quarti Loretta	P
Perico Mirko	P	Piazzalunga Bruno	P
Capelli Cristina	A	Viscardi Loredana	A
Capelli Manuel	P	Rota Valentina	P
Insardà Carmen	P		
			presenti: 11
			assenti: 2

Partecipa il **SEGRETARIO COMUNALE** sig. Enrico Dott. Comazzi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Manuel Preda - **SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione introduttiva del Vicesindaco, avv. Valentina Ceruti, che spiega tra l'altro che la fattibilità dell'operazione dal punto di vista tecnico-commerciale risulta anche dalla relazione del dr. Straolzini allegata alla variante al PGT già adottata da questo Consiglio;

Premesso che:

- il Comune di Villa d'Almè è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 19.07.2012, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 03.01.2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n. 31, Serie Avvisi e Concorsi del 31 luglio 2013;
- con Deliberazioni consiliari n. 3 del 25.03.2014 e n. 29 del 18.09.2014, il Consiglio Comunale ha rispettivamente adottato e approvato una prima Variante al suddetto Piano di Governo del Territorio relativa al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 4, Serie Avvisi e Concorsi del 21.01.2015;
- la società "OFFICINE MAK S.R.L.", con sede in Milano, Corso Europa n. 10, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza- Brianza-Lodi con il codice fiscale e numero di iscrizione: 00744200155, ed iscritta al R.E.A. con il numero MI - 484779, con nota del 10.10.2023 prot. nn. 10450/10451/10452/10453, ha presentato istanza di approvazione di un Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente, integrata con nota del 17.11.2023 prot. n. 11921, in data 19.01.2024 prot. n. 710 e da ultimo in data 08.02.2024 prot. n. 1446 relativamente all'area di trasformazione ART10 ex ristorante /albergo "Emiliano" e ad un'area di completamento residenziale posta in adiacenza all'ART10, per la realizzazione di una media struttura di vendita commerciale;
- l'area oggetto del Piano Attuativo è ricompresa, nel vigente P.G.T., nelle zone: Ambiti Residenziali B2 e Ambito del terziario di riconversione ART10 rispettivamente normate agli articoli 36 e 53 delle norme di attuazione del Piano delle Regole. Nell'ambito residenziale "B2" sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione sui fondi liberi a prevalente destinazione residenziale con un indice fondiario di 1,50 mc/mq. L'ambito ART 10 "Emiliano", ha una superficie di circa 4.485,00 mq. un volume esistente di circa 9.500,00 mc., ed è consentito un incremento della superficie lorda nel limite del 10% di quella esistente. Sono previste attività di vicinato e medie strutture di vendita o centri commerciali la cui superficie di vendita complessiva non superi 500,00 mq. e con residenze per i soli addetti;
- l'area interessata dalla proposta di Piano Attuativo di cui trattasi ha una superficie catastale di mq. 7.780 ed una superficie reale di 7.582,00 mq. è identificata catastalmente al foglio 902, Mappali 1392, 3253, 2735, 1100, 169, 2733 e 2746.
- la proposta risulta in variante al P.G.T. vigente in quanto riguarda l'esecuzione di opere finalizzate alla realizzazione di una media struttura commerciale di vendita al dettaglio aventi una superficie di vendita di mq. 1.438 ed una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a mq. 2.150, mentre è conforme al Piano di Governo del Territorio – variante n. 2, adottato in data 14.11.2023 con Delibera del Consiglio Comunale n. 28;
- ai fini del soddisfacimento delle esigenze dimensionali dell'attività suindicata, è previsto un aumento della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale rispetto alle prescrizioni del piano delle regole vigenti, da posizionarsi in parte nell'ambito a destinazione residenziale "B2" ed in parte nell'ambito ART10 "Emiliano", un ambito di rigenerazione urbana con consumo di suolo pari a zero e notevole riduzione dell'altezza rispetto all'ex ristorante/albergo "Emiliano";

Preso atto che:

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 23.11.2023 si è dato avvio all'iter di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il cui procedimento si è concluso con provvedimento emesso in data 09.01.2023 prot. n. 279 di non assoggettabilità alla VAS;

- il piano attuativo presentato in data 10.10.2023 e successivamente integrato come indicato in premessa è composto da:

1. istanza piano attuativo 10.10.2023 prot. n. 10450;
2. ricevuta versamento diritti di segreteria 10.10.2023 prot. n. 10450;
3. documenti di identità 10.10.2023 prot. n. 10450;
4. Relazione tecnica illustrativa 08.02.2024 prot. n. 01146;
5. Rilievo fotografico 10.10.2023 prot. n. 10450;
6. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione 08.02.2024 prot. n. 1146;
7. Relazione geologica – geotecnica 10.10.2023 prot. n. 10450;
8. Valutazione di impatto acustico 10.10.2023 prot. n. 10450;
9. Procura speciale 10.10.2023 prot. n. 10450;
10. Relazione tecnica di invarianza idraulica 10.10.2023 prot. n. 10451;
11. Preliminari di compravendita 10.10.2023 prot. n. 10451;
12. Tav. 01 inquadramento territoriale 10.10.2023 prot. n. 10451;
13. Tav. 02 inquadramento urbanistico provinciale 10.10.2023 prot. n. 10451;
14. Tav. 03 inquadramento urbanistico pgt 10.10.2023 prot. n. 10451;
15. Tav. 04 inquadramento urbanistico pdr 10.10.2023 prot. n. 10451;
16. Tav. 05 planimetria stato di fatto 10.10.2023 prot. n. 10451;
17. Tav. 06 planimetria stato di progetto 08.02.2024 prot. n. 1146;
18. Tav. 07 planimetria stato di raffronto 08.02.2024 prot. n. 1146;
19. Tav. 08 planimetria dei vincoli 08.02.2024 prot. n. 1146;
20. Tav. 09 planimetria di layout 08.02.2024 prot. n. 1146;
21. Tav. 10 planimetria della copertura 10.10.2023 prot. n. 10452;
22. Tav. 11 prospetti 19.01.2024 prot. n. 00710;
23. Tav. 12 sezioni 10.10.2023 prot. n. 10452;
24. Tav. 13 profili urbani 08.02.2024 prot. n. 01146;
25. Tav. 14 verifiche planivolumetriche 08.02.2024 prot. n. 01146;
26. Tav. 15 verifiche planivolumetriche 08.02.2024 prot. n. 01146;
27. Tav. 16 verifiche planivolumetriche 08.02.2024 prot. n. 01146;
28. Tav. 17 verifiche planivolumetriche 08.02.2024 prot. n. 01146;
29. Tav. 18 planimetrie reti tecnologiche 08.02.2024 prot. n. 01146;
30. Tav. 19 individuazione opere di urbanizzazione 08.02.2024 prot. n. 01146;
31. Tav. 20 particolari costruttivi 01 10.10.2023 prot. n. 10452;
32. Tav. 21 particolari costruttivi 02 10.10.2023 prot. n. 10452;

33. Tav. 22 planimetria del verde	19.01.2024 prot. n. 00710;
34. Tav. 23 planimetria segnaletica	08.02.2024 prot. n. 01146;
35. Tav. 24 planimetria eliminazione barriere arch.	10.10.2023 prot. n. 10452;
36. Tav. 25 planimetria flussi pesanti	17.11.2023 prot. n. 11921;
37. Tav. 26 particolari loc. muletti	19.01.2024 prot. n. 00710;
38. T01 planimetria smaltimento acque meteoriche	10.10.2023 prot. n. 10453;
39. Studio di impatto viabilistico	10.10.2023 prot. n. 10451;
40. Quadro economico	08.02.2024 prot. n. 01146;
41. Quadro riepilogativo verifiche urbanistiche	08.02.2024 prot. n. 01146;
42. Bozza di convenzione	08.02.2024 prot. n. 01146;
43. Rapporto preliminare VAS	19.01.2024 prot. n. 00710;
44. Parere Terna	19.01.2024 prot. n. 00710;
45. Parere Anas – in attesa di rilascio	19.01.2024 prot. n. 00710;

Preso atto che il progetto prevede altresì quanto di seguito indicato:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, su aree interne al comparto in parte da cedere al Comune di Villa d'Almè ed in parte privata ad uso pubblico, consistenti rispettivamente nella realizzazione e cessione di un marciapiede alberato avente una superficie di mq. 197,00 in fregio alla SS 470 della Valle Brembana ed alla via Campius, ed un parcheggio alberato privato ad uso pubblico avente una superficie complessiva di mq. 2.602,00. Il costo per la realizzazione del marciapiede alberato è interamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento e quantificati in complessivi € 29.522,32;

- la monetizzazione dello standard qualitativo – contributo di perequazione sociale, quantificato in 2.150,00 mq x 1,30 mq/mq x 205,00 €/mq, per complessivi € 572.975,00;

Dato atto che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Villa d'Almè nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;

Visti:

- l'art. 42, comma 2, lett. b), del D.Lgs. n. 267/2000;

- l'art. 13 della L.R. n. 12/2005;

Ritenuto di adottare il Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente, relativo ad aree situate a Villa d'Almè, SS. 470 della Valle Brembana – via Sigismondi il cui proponente è la Soc. Officine Mak s.r.l., composto dagli elaborati anzi richiamati, tutti da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 14, comma 5, della L.R. n. 12/2005, ai Piani Attuativi in variante si applicano le disposizioni dell'art. 13, commi da 4 a 12 della medesima legge; peraltro questo Consiglio Comunale, con deliberazione n. 28 del 14/11/2023, ha adottato, ai sensi dell'articolo 13 comma 13 della L.R. 12/2005, una variante generale al Piano di Governo del Territorio, la cui approvazione definitiva (prevista entro la fine del corrente mandato amministrativo) assorbirebbe la variante puntuale adottata con la presente deliberazione; pertanto, qualora l'iter di approvazione definitiva ed entrata in vigore della variante generale si concluda prima dell'iter di approvazione definitiva della variante puntuale adottata con la presente deliberazione, l'approvazione definitiva di questa variante puntuale da parte del Consiglio Comunale non sarebbe più necessaria (in quanto assorbita

dalla variante generale per quanto riguarda gli elementi di variante al PGT) e la procedura riguardante il piano attuativo verrebbe completata con l'approvazione definitiva del piano da parte della Giunta (in quanto piano attuativo non più in variante ma, a quel punto, conforme al PGT);

Dato atto, altresì, che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico- finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii., poiché sono previste:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo attualmente stimato in € 29.522,32, interamente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita al Comune delle aree, del valore inventariale complessivo stimato di € 29.522,32;
- il versamento di una somma a titolo di monetizzazione delle aree a standard qualitativo (perequazione sociale) non reperite di € 572.975,00;
- il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria a secondaria quantificato in complessivi € 92.920,18 (salvo adeguamento importo unitario in sede di rilascio del titolo abilitativo);
- il versamento del costo di costruzione quantificato in complessivi € 215.000,00 (salvo adeguamento importo unitario in sede di rilascio del titolo abilitativo);

Acquisiti, sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147-bis, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

Uditi i seguenti interventi:

- il consigliere Loretta Quarti, del Gruppo "RinnoviAmo Villa", chiede se i parcheggi saranno solo ad uso del supermercato o se il Comune si riserva ulteriori utilizzi?
- Il Vicesindaco risponde che una parte degli stalli sarà destinata ai lavoratori impiegati nell'attività commerciale; la restante parte sarà ad uso pubblico, con una disciplina di dettaglio ancora da definire, comunque in considerazione della destinazione prioritaria alla clientela dell'attività;
- Il Sindaco precisa che verosimilmente sarà adottato il disco orario; comunque il parcheggio è ad uso pubblico;
- il consigliere Bruno Piazzalunga, del Gruppo Misto, si dichiara non molto convinto di questo insediamento, che penalizzerà le medie strutture esistenti (Trevalli, SPIN e Conad, sul territorio da tanti anni); aggiunge che l'Amministrazione sostiene che l'intervento non pregiudicherà la viabilità: il Consigliere prende atto ed accetta perplesso la valutazione del Comune;
- il Vicesindaco precisa che l'Amministrazione si è basata su valutazioni tecniche (in particolare le macro-analisi del piano del commercio elaborate dal dr. Straolcini per la variante generale al PGT), che tra l'altro indicano che oltre il 60% della spesa viene fatta fuori paese;

Con voti favorevoli n. 8, contrari n. 0 e astenuti n. 3 (Quarti, Piazzalunga e Rota), espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 5, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. e per le motivazioni di cui in premessa, il Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente – REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN AMBITO RESIDENZIALE B2 E AMBITO DEL TERZIARIO DI RICONVERSIONE ART10, "EX RISTORANTE/ALBERGO EMILIANO", quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, tutti da ritenersi allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale:

1. istanza piano attuativo	10.10.2023 prot. n. 10450;
2. ricevuta versamento diritti di segreteria	10.10.2023 prot. n. 10450;
3. documenti di identità	10.10.2023 prot. n. 10450;
4. Relazione tecnica illustrativa	08.02.2024 prot. n. 01146;
5. Rilievo fotografico	10.10.2023 prot. n. 10450;
6. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	08.02.2024 prot. n. 1146;
7. Relazione geologica – geotecnica	10.10.2023 prot. n. 10450;
8. Valutazione di impatto acustico	10.10.2023 prot. n. 10450;
9. Procura speciale	10.10.2023 prot. n. 10450;
10. Relazione tecnica di invarianza idraulica	10.10.2023 prot. n. 10451;
11. Preliminari di compravendita	10.10.2023 prot. n. 10451;
12. Tav. 01 inquadramento territoriale	10.10.2023 prot. n. 10451;
13. Tav. 02 inquadramento urbanistico provinciale	10.10.2023 prot. n. 10451;
14. Tav. 03 inquadramento urbanistico pgt	10.10.2023 prot. n. 10451;
15. Tav. 04 inquadramento urbanistico pdr	10.10.2023 prot. n. 10451;
16. Tav. 05 planimetria stato di fatto	10.10.2023 prot. n. 10451;
17. Tav. 06 planimetria stato di progetto	08.02.2024 prot. n. 1146;
18. Tav. 07 planimetria stato di raffronto	08.02.2024 prot. n. 1146;
19. Tav. 08 planimetria dei vincoli	08.02.2024 prot. n. 1146;
20. Tav. 09 planimetria di layout	08.02.2024 prot. n. 1146;
21. Tav. 10 planimetria della copertura	10.10.2023 prot. n. 10452;
22. Tav. 11 prospetti	19.01.2024 prot. n. 00710;
23. Tav. 12 sezioni	10.10.2023 prot. n. 10452;
24. Tav. 13 profili urbani	08.02.2024 prot. n. 01146;
25. Tav. 14 verifiche planivolumetriche	08.02.2024 prot. n. 01146;
26. Tav. 15 verifiche planivolumetriche	08.02.2024 prot. n. 01146;
27. Tav. 16 verifiche planivolumetriche	08.02.2024 prot. n. 01146;
28. Tav. 17 verifiche planivolumetriche	08.02.2024 prot. n. 01146;
29. Tav. 18 planimetrie reti tecnologiche	08.02.2024 prot. n. 01146;
30. Tav. 19 individuazione opere di urbanizzazione	08.02.2024 prot. n. 01146;
31. Tav. 20 particolari costruttivi 01	10.10.2023 prot. n. 10452;

32. Tav. 21 particolari costruttivi 02	10.10.2023 prot. n. 10452;
33. Tav. 22 planimetria del verde	19.01.2024 prot. n. 00710;
34. Tav. 23 planimetria segnaletica	08.02.2024 prot. n. 01146;
35. Tav. 24 planimetria eliminazione barriere arch.	10.10.2023 prot. n. 10452;
36. Tav. 25 planimetria flussi pesanti	17.11.2023 prot. n. 11921;
37. Tav. 26 particolari loc. muletti	19.01.2024 prot. n. 00710;
38. T01 planimetria smaltimento acque meteoriche	10.10.2023 prot. n. 10453;
39. Studio di impatto viabilistico	10.10.2023 prot. n. 10451;
40. Quadro economico	08.02.2024 prot. n. 01146;
41. Quadro riepilogativo verifiche urbanistiche	08.02.2024 prot. n. 01146;
42. Bozza di convenzione	08.02.2024 prot. n. 01146;
43. Rapporto preliminare VAS	19.01.2024 prot. n. 00710;
44. Parere Terna	19.01.2024 prot. n. 00710;
45. Parere Anas – in attesa di rilascio	19.01.2024 prot. n. 00710;

2. DI DARE ATTO:

- che la presente deliberazione e i suoi allegati saranno depositati, ai sensi dell'art. 13, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., presso la Segreteria del Servizio Tecnico in formato digitale per un periodo continuativo di 30 giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi 30 giorni e che di tale deposito verrà data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo pretorio online;
- che gli atti del Piano Attuativo in variante al P.G.T. seguiranno la procedura di approvazione degli atti costituenti il P.G.T. ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- che nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del Piano Attuativo in variante al P.G.T. si applicheranno le misure di salvaguardia previste dall'art. 13, comma 12, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- che la documentazione costituente il Piano Attuativo in oggetto in variante al P.G.T. sarà trasmessa ai seguenti Enti:
 - Provincia di Bergamo;
 - ATS di Bergamo;
 - ARPA – Dipartimento di Bergamo;
- che, qualora l'iter di approvazione definitiva ed entrata in vigore della variante generale adottata da questo Consiglio Comunale con deliberazione n. 28 del 14/11/2023 si concluda prima dell'iter di approvazione definitiva della variante puntuale adottata con la presente deliberazione, l'approvazione definitiva di questa variante puntuale da parte del Consiglio Comunale non sarebbe più necessaria (in quanto assorbita dalla variante generale per quanto riguarda gli elementi di variante al PGT) e la procedura riguardante il piano attuativo testè adottato verrebbe completata con l'approvazione definitiva del piano stesso da parte della Giunta (in quanto piano attuativo non più in variante ma, a quel punto, conforme al PGT);
- che il presente provvedimento e i suoi allegati, dopo la loro approvazione, saranno pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii., sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione trasparente.

IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ:

Con separata votazione [favorevoli n. 8, contrari n. 0 e astenuti n. 3 (Quarti, Piazzalunga e Rota)], espressa per alzata di mano, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per esigenze operative.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
Manuel Preda

Il SEGRETARIO COMUNALE
Enrico Dott. Comazzi