



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE**

N. 149 DEL 06/10/2025

OGGETTO: Adozione Piano Attuativo di Recupero Urbano denominato "MIGROSS 1" conforme al PGT vigente ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/05 - PA n. 1/2025

L'anno duemilaventicinque il giorno sei del mese di ottobre alle ore 16:00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal D. Lgs. n. 267/2000, vengono oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COMPONENTE		Presente	Assente
1.	CHIMINI CHIARA	Sindaco	X
2.	GOI VITTORIA	Vice Sindaco	X
3.	CAMPANARDI ALESSIO	Assessore	X
4.	BOMBARDIERI MONICA	Assessore	X
5.	CALDANA DOMENICO	Assessore	X
Totale			5
			0

Assiste il Segretario Generale Dott. **SERAFINI LUCA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, la signora **CHIMINI CHIARA**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta stessa ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

N. 149/G.C. del 06/10/2025

OGGETTO: Adozione Piano Attuativo di Recupero Urbano denominato "MIGROSS 1" conforme al PGT vigente ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/05 - PA n. 1/2025

LA GIUNTA COMUNALE**RILEVATO**

- che il Comune di Toscolano Maderno è dotato di strumento urbanistico PGT, adottato con delibera di C.C. n. 28 del 30 maggio 2022;
- che con delibera di C.C. n. 2 del 13 gennaio 2023, è stato definitivamente approvato il PGT, in vigore dal 23 agosto 2023, dopo la pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi nr. 34/2023;

RICHIAMATE:

- la delibera di Giunta Comunale n. 44 del 25 marzo 2021, con la quale si è proceduto ad approvare la convenzione MIGROSS SPA per permesso di costruire convenzionato relativo alla PE 130/2020;
- la convenzione rep. n. 47256 – raccolta n. 37310 del 31 marzo 2021 del Notaio Dott. Luca Paolucci, relativa al permesso di costruire convenzionato per la demolizione e successiva parziale ricostruzione del compendio immobiliare commerciale sito in Via Religione, di cui alla Pratica Edilizia n. 130/2020;
- la delibera di Giunta Comunale n. 116 del 28 giugno 2022, con la quale si è proceduto ad approvare l'addendum alla convenzione MIGROSS SPA per permesso di costruire convenzionato relativo alla PE 355/2021;
- l'addendum alla convenzione rep. n. 50799 – raccolta n. 40089 del 7 luglio 2022 del Notaio Dott. Luca Paolucci, relativa al permesso di costruire convenzionato per la demolizione e successiva parziale ricostruzione del compendio immobiliare commerciale sito in Via Religione, di cui alla Pratica Edilizia n. 130/2020 e successiva PE 355/2021;
- la delibera di Giunta Comunale n. 196 del 29 novembre 2022, con la quale si è proceduto ad approvare il secondo addendum alla convenzione MIGROSS SPA per permesso di costruire convenzionato relativo alla PE 242/2022;
- il secondo addendum alla convenzione rep. n. 51899 – raccolta n. 40923 del 7 dicembre 2022 del Notaio Dott. Luca Paolucci, relativa al permesso di costruire convenzionato per la demolizione e successiva parziale ricostruzione del compendio immobiliare commerciale sito in Via Religione, di cui alla Pratica Edilizia n. 130/2020, PE 355/2021 e successiva PE 242/2022;

CONSIDERATO che la Società MIGROSS S.P.A. ha in corso di esecuzione sui mappali 397, 869 sub. 25-26-28, 1995 sub. 5, 4193 sub. 3-5, 11656, 11657, 12607 sub. 1, 12608 sub. 2, 12; 12837 sub. 1-2-3-4, un intervento di recupero urbano conforme al PGT autorizzato con i seguenti Permessi di Costruire convenzionati: PdCC n. 130/2020, PdCC n. 355/2021, PdCC n. 242/2022 e PdC n. 156/2023;

VISTO il protocollo d'intesa approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 18.11.2024 siglato in data 27.01.2025 rep. 3657/2025 tra il Comune di Toscolano Maderno e la Società MIGROSS S.P.A., volto a stabilire le modalità d'intervento;

VISTA l'istanza pervenuta allo sportello telematico SUE in data 19.02.2025 prot. n. 4669 con cui la Società MIGROSS S.P.A., con sede in via Pietro Vassalini n. 21/23 a Bussolengo (Vr), con legale rappresentante Sig. MION LUIGI C.F. MNILGU60C19L781S, chiede l'approvazione del Piano Attuativo di Recupero Urbano denominato "MIGROSS 1" insistente sui mappali 397, 869 sub. 25-26-28, 1995 sub. 5, 4193 sub. 3-5, 11656, 11657, 12607 sub. 1, 12608 sub. 2, 12; 12837 sub. 1-2-3-4 identificato dal vigente PGT con la dicitura AT14;

VISTA la documentazione presentata a corredo del piano attuativo conforme al PGT che, a seguito di aggiornamenti e successive integrazioni, risulta la seguente:

A1 Relazione Illustrativa
 A2 Inquadramento Territoriale: Vincoli - Paesaggio - Rec - Componente Geologica - Piano Particellare
 A3 Estratti Pgt Vigente

B1 Relazione Paesaggistica
 B2 Rilievo Aree di Intervento - Fotodocumentazione
 B3 Proposta Planimetrica
 B4 Tavola delle Regole
 B5 Tavola delle Cessioni
 B6 Tavola delle Opere di Interesse Pubblico a Carico dell'operatore Economico
 B7 Verifica Sostenibilità dell'offerta di Sosta Veicolare
 B8 Sistema del Verde Urbano e delle Mitigazioni Ambientali
 B9 Schema Reti Tecnologiche
 B10/1 Schema Progetto Architettonico: Piante
 B10/2 Schema Progetto Architettonico: Prospetti Sezioni
 B10/3 Schema Progetto Architettonico: Rendering e Fotoinserimenti
 B11 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo
 B12 Schema di Convenzione Urbanistica

C1 Studio Preliminare di Impatto sui Traffici e sulla domanda di Sosta Veicolare
 C2a Verifica di Compatibilità Idraulica
 C2b Relazione di Invarianza Idraulica
 C3 Relazione Geologica - Relazione Geotecnica
 C4 Valutazione previsionale di Impatto Acustico
 C5 Intervento di Consolidamento Statico / Strutturale e di Risanamento Conservativo del Fabbricato Denominato "Cartierina": Rilievo Geometrico - Tavola dei Degradi - Tavola degli Interventi - Relazione Strutturale

VISTO lo studio di fattibilità, il computo metrico estimativo e la planimetria relativa al progetto di riqualificazione di via Religione prot. n. 24434 del 29.09.2025;

VISTA la Legge 1150 del 17/08/1942 che all'art. 16 comma 3, così come modificata dall'art. 5 della Legge n° 765 del 06/08/1967, prevede: *"I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del Ministro per i lavori pubblici"*;

VISTA la nota del 17.04.2025 prot. 9476 con cui si chiedeva alla competente Soprintendenza di esprimere il proprio parere, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge Urbanistica 1150 del 17/08/1942 come modificato dall'art. 5 della Legge 765 del 06/08/1967;

VISTO il parere favorevole della Soprintendenza pervenuto in data 25.06.2025 prot. 13395, di cui si riporta stralcio: *"...Vista la documentazione inerente la proposta in oggetto, che fa parte della prima fase di intervento e che consiste nella chiusura della scala presente sul prospetto nord con una vetrata al piano terra, il rivestimento delle pavimentazioni e dei gradini (attualmente in grigliato metallico) con lastre lapidee, oltre che la chiusura delle aree attualmente scoperte e delimitate da profilati metallici fronteggianti il piazzale carico scarico automezzi (lato nord-est) per la creazione di spazi destinati a magazzini e celle frigorifere; Verificato che tali opere non modificano la sagoma dell'edificio esistente e si allineano, per materiali e cromie, con le scelte progettuali che caratterizzano il complesso.*

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, ritiene l'intervento, in linea generale, compatibile rispetto al contesto di riferimento ed ai valori paesaggistici oggetto di protezione.”;

VISTE le Norme di Attuazione del P.G.T. vigente del Piano delle Regole e gli Indirizzi del Documento di Piano per l'AT14;

VISTO l'art. 14 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi) della Legge Regionale n. 12/05, che al comma 1 testualmente recita: “I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di P.G.T., sono adottati dalla Giunta Comunale;

RITENUTO di procedere all'adozione del piano attuativo in oggetto;

RITENUTO che il Piano Attuativo così come predisposto, assolva a quanto previsto dalle succitate Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente e che pertanto la stessa sia meritevole di adozione da parte della Giunta Comunale;

Richiamate:

la L. 17 agosto 1942, n. 1150;

la L. 5 agosto 1978, n. 457;

la L. 24 marzo 1989, n. 122;

la L. 7 agosto 1990, n. 241 e sue modifiche ed integrazioni;

il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

la L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

STABILITO che tutte le spese, comprese imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, compresi eventuali frazionamenti, sono a carico esclusivo della proprietà;

DATO ATTO che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Toscolano Maderno nella sezione “Amministrazione trasparente”, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, ai fini dell'efficacia dell'atto stesso;

ACQUISITI in argomento il parere di rito del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e il parere di regolarità contabile, emesso dal responsabile del servizio finanziario, del presente deliberato ai sensi degli articoli 49 e 147-bis (articolo inserito dall'art. 3, comma 1, lett. d), D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 dicembre 2012, n. 213) del Tuel D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che con il rilascio dei pareri di cui sopra, ai sensi dell'articolo 5 e seguenti del regolamento comunale sul sistema dei controlli interni e dell'articolo 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, inserito dall'articolo 3 del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213, è stato assicurato sulla presente proposta di deliberazione il controllo di regolarità amministrativa e contabile;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

Con votazione favorevole unanime resa nelle forme di legge,

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 14, co 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Piano Attuativo di recupero urbano denominato “MIGROSS 1” insistente sui mappali 397, 869 sub. 25-26-28, 1995 sub. 5,

4193 sub. 3-5, 11656, 11657, 12607 sub. 1, 12608 sub. 2, 12; 12837 sub. 1-2-3-4, identificato dal vigente PGT con la dicitura AT14, di proprietà della Società MIGROSS S.P.A., costituito dagli atti ed elaborati, che si considerano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento anche se non materialmente allegati, come di seguito indicati:

Prot. n. 24042 del 24.09.2025

- B1 Relazione Paesaggistica
- B2 Rilievo Aree di Intervento - Fotodocumentazione
- B3 Proposta Planimetrica
- B7 Verifica Sostenibilità dell'offerta di Sosta Veicolare
- B8 Sistema del Verde Urbano e delle Mitigazioni Ambientali

Prot. n. 24043 del 24.09.2025

- A2 Inquadramento Territoriale: Vincoli - Paesaggio - Rec - Componente Geologica - Piano Particellare

Prot. n. 24044 del 24.09.2025

- B10/2 Schema Progetto Architettonico: Prospetti Sezioni
- B10/3 Schema Progetto Architettonico: Rendering e Fotoinserimenti
- B11 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo

Prot. n. 24053 del 24.09.2025

- C1 Studio Preliminare di Impatto sui Traffici e sulla domanda di Sosta Veicolare
- C2a Verifica di Compatibilità Idraulica
- C2b Relazione di Invarianza Idraulica
- C3 Relazione Geologica - Relazione Geotecnica
- C4 Valutazione previsionale di Impatto Acustico

Prot. n. 24055 del 24.09.2025

- C5 Intervento di Consolidamento Statico / Strutturale e di Risanamento Conservativo del Fabbricato Denominato "Cartierina": Rilievo Geometrico - Tavola dei Degradi - Tavola degli Interventi - Relazione Strutturale

Prot. n. 24561 del 30.09.2025

- A1 Relazione Illustrativa
- A3 Estratti Pgt Vigente

Prot. n. 24562 del 30.09.2025

- B4 Tavola delle Regole
- B5 Tavola delle Cessioni
- B6 Tavola delle Opere di Interesse Pubblico a Carico dell'operatore Economico
- B10/1 Schema Progetto Architettonico: Piante

Prot. n. 24634 del 01.10.2025

- B9 Schema Reti Tecnologiche

Prot. n. 24434 del 29.09.2025

- Computo metrico estimativo e planimetria progetto di fattibilità riqualificazione di via Religione

3. Di adottare lo schema di Convenzione Urbanistica, elaborato B12 prot. 25077 del 06.10.2025, allegato al presente provvedimento che si considera parte integrante e sostanziale, costituito da n. 15 articoli.
4. Di prevedere che la presente deliberazione e i suoi allegati siano depositati, ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica

nonché pubblicati sul sito web del Comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque possa prenderne visione e che del deposito del Piano sia data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo online;

5. Di dare atto che, decorso il periodo di pubblicazione, nei successivi 15 giorni potranno essere presentate osservazioni al Piano Attuativo così come adottato;
6. Di dare atto che tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti a quanto stabilito nello schema di convenzione urbanistica sono a totale carico del richiedente;
7. Di dare atto che alla formale sottoscrizione della convenzione in argomento provvederà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica.

Dopodiché la Giunta Comunale con votazione favorevole unanime,

Delibera

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”, al fine di ridurre i tempi legati all'iter amministrativo, che presenta delle tempistiche piuttosto lunghe e vista l'esigenza della proprietà di procedere urgentemente alla presentazione del permesso di costruire.

Il Segretario Generale
(Dott. SERAFINI LUCA)

Il Sindaco
(Dott.ssa CHIMINI CHIARA)

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)