



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 9 DEL 27/04/2026

OGGETTO: Approvazione della bozza di contratto tra la Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita e il Comune di Toscolano Maderno per la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione di un nuovo parcheggio nella frazione di Montemaderno.

L'anno duemilaventisei il giorno ventisette del mese di aprile alle ore 18:00 nella sala consiliare "Fossati" presso l'Ex Palazzo Comunale, in Largo Matteotti n° 7, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal D. Lgs. n. 267/2000, vengono oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

COMPONENTE		Presente	Assente
1.	CHIMINI CHIARA	Sindaco	X
2.	CAMPANARDI ALESSIO	Consigliere	X
3.	GOI VITTORIA	Vice Sindaco	X
4.	CALDANA DOMENICO	Consigliere	X
5.	BOMBARDIERI MONICA	Consigliere	X
6.	TALLON CINZIA	Consigliere	X
7.	LANFRANCHI IOLANDA	Consigliere	X
8.	DANESI FERNANDO	Consigliere	X
9.	GAIONI MARCO	Consigliere	X
10.	BENEDETTI ERMANNO	Consigliere	X
11.	ANDREOLI ANDREA	Consigliere	X
12.	FRANCHINI GIULIA	Consigliere	X
13.	BASILE MARCO	Consigliere	X
Totale			13
			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 **TALLON CINZIA**, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta stessa ed invita il Consiglio a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

N. 9/C.C. del 27/04/2026

OGGETTO: Approvazione della bozza di contratto tra la Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita e il Comune di Toscolano Maderno per la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione di un nuovo parcheggio nella frazione di Montemaderno.

Uditi gli interventi dei partecipanti al Consiglio Comunale di seguito riportati:

Presidente Cinzia Tallon

Siamo quindi alla discussione del punto 4, ovvero approvazione della bozza di contratto tra la parrocchia dei Santi Faustino e Giovita e il comune di Toscolano Maderno, per la costituzione del diritto di superficie, per la realizzazione di un nuovo parcheggio nella frazione di Montemaderno. Lascio la parola per la trattazione al Vicesindaco.

Vicesindaco Vittoria Goi

Grazie Presidente, è con molta soddisfazione e con orgoglio come amministrazione che presento questo risultato. Abbiamo raggiunto accordo con la parrocchia dei Santi Faustino e Giovita che, per chi non conoscesse, è la parrocchia di Montemaderno, per la costituzione di un diritto di superficie su quello che è il vecchio campo sportivo nei pressi della chiesa parrocchiale, da molti anni ormai inutilizzato, per la realizzazione di un parcheggio a servizio della frazione, completato da un campetto sportivo polifunzionale. L'idea nasce proprio dalla rilevazione dei bisogni della frazione, una frazione che fortunatamente è popolosa ed è anche meta di nuovi residenti. Il centro storico è scarso di posti auto e tutta la parte iniziale che corre dalla chiesa parrocchiale al centro storico stesso è invasa dalle auto, in particolar modo in stagione poi con l'aumento ovviamente dei turisti e delle visite a quello che è un borgo oggettivamente molto bello, è anche oberato da parcheggi, anche un po' selvaggi di fatto, anche nelle pertinenze della chiesa e in luoghi dove appunto le auto non solo non dovrebbero stare, ma causano anche oggettivo pericolo per il transito pedonale delle persone. Quindi si è raggiunto questo accordo con la parrocchia, grazie anche alla collaborazione di don Roberto che appunto ringrazio formalmente e si è arrivati a portare all'attenzione di questo Consiglio questo contratto di diritto di superficie. Significa in sintesi che la proprietà ovviamente rimane della parrocchia e non viene intaccata, ma il Comune potrà godere per i prossimi trent'anni del diritto di superficie, della possibilità di realizzare opere sopra questa area. C'è un altro aspetto molto importante che voglio citare, voglio significare alla cittadinanza, perché, nonostante andremo a realizzare l'opera ovviamente a spese e oneri del Comune, tanto per il parcheggio quanto per la struttura sportiva che si vuole lasciare alla frazione, ad uso appunto di socializzazione e di aggregazione, sottoscriveremo un contratto oneroso, un contratto di diritto di superficie oneroso, con una cifra che va dai 5 ai 10.000 euro nel corso del trentennio, distinta appunto sui 5.000 euro per i primi dieci anni, 7.500 per i secondi dieci anni e 10.000 euro per i restanti terzi dieci anni, con l'intento ideale, ma condiviso dalla parrocchia, dal momento che abbiamo dialogato più di una volta personalmente con Don Roberto e non ho alcun dubbio sulla sua parola e su quello che anche lui sente di poter portare avanti, idealmente questo canone annuo servirà alla parrocchia per sostenere o meglio sostenere la rata del mutuo di cui dovrà farsi carico per il recupero e il restauro della chiesetta di San Martino e dell'annessa canonica. Non so se tutti la conoscono, ma la chiesa di San Martino e la canonica sono situate presso il cimitero di San Martino, è uno dei luoghi forse più belli e più mistici che ci siano sul nostro territorio, purtroppo sono da anni trasennate e inutilizzate perché la copertura ha avuto dei cedimenti importanti, che hanno poi coinvolto anche la struttura e quindi come amministrazione, come cittadini di Toscolano Maderno, in particolar modo con il mio cuore come montemadernese, come bimba che ha visto in San Martino veramente un luogo di ritrovo e di fede profonda, siamo proprio orgogliosi che una parte degli sforzi, diciamo, del comune di Toscolano Maderno, possa andare a collaborare con la parrocchia per il recupero di un edificio, di una storia, di un momento del nostro passato e della nostra cultura e della nostra fede cristiana, unitamente appunto alla parrocchia. Grazie.

Presidente Cinzia Tallon

Mi chiede la parola il Consigliere Benedetti, prego.

Consigliere Ermanno Benedetti

Grazie, faccio notare che questo punto, cioè il punto che vorrebbe garantire per questo spazio la possibilità di realizzare un parcheggio molto utile alla frazione, la possibilità di avere uno spazio sportivo polifunzionale per questa frazione e ottenere le risorse da parte della parrocchia per devolverle appunto al recupero di una struttura che ormai rischia di crollare, quale è la chiesetta del cimitero di San Martino era proprio ed è ed era nel nostro programma politico e non era nel vostro, per cui siamo contenti che l'abbiate colto e abbiate

capito che queste esigenze sono utili per la collettività, la collettività di Montemaderno. Il punto è come si concretizza nella pratica, perché come abbiamo specificato anche, come ha ben specificato Andrea Andreoli nei punti precedenti riguardanti il bilancio, il nostro intento è sempre quello di coniugare all'interno di progetti tecnici o più pratici, diciamo, notevoli dimensioni di progettualità e la progettualità di tipo sociale per noi è una di quelle che riteniamo importanti e prioritarie per questa comunità. Per cui, avendo esaminato il sito, perché come sapete questo campo sportivo giace a una quota sopraelevata rispetto alla strada che lo fiancheggia, appunto in lato lago, ci era parso e abbiamo anche ipotizzato di poter realizzare un parcheggio al di sotto del campo sportivo, completamente coperto e convinti che anche un impegno economico maggiore ovviamente da parte del Comune, con la proposta di un progetto sociale che possa attuare una progettualità di campo sportivo decente al di sopra, potesse incontrare anche le volontà e le aspettative della parrocchia, proprio perché avrebbero ottenuto sicuramente molto maggiori risorse per questa cosa e avrebbero anche soddisfatto esigenze e progettualità di tipo sociale. Ovviamente bisogna proporre questo tipo di progettualità perché venga apprezzata, se non viene proposta è ovvio che magari questo tipo di aspettative non vengano accolte. La struttura che la stessa Vicesindaca ha definito campetto sportivo polifunzionale, ovvero struttura sportiva, è un'area che dalla planimetria, che vedo allegata alla bozza di contratto, ha dimensioni di 14 metri per 750 cioè sono 105 metri quadri, 100 metri quadri, non si capisce quali sport possa ospitare e chiedo anche di potermi rendere noto, visto che è una struttura sportiva, quali sport può ospitare, perché un tennis non si può fare, perché necessita quattro volte tanto la superficie, il basket non si può ospitare, il volley non si può ospitare, il padel che è una forma di sport anche molto apprezzata dai giovani in questo momento necessita di una dimensione di 10 per 20, che è esattamente il doppio di quella che qui viene realizzata, non ne parliamo del calcetto nelle sue varie configurazioni che possono essere ottenute. Per cui in 100 metri quadri non so quali tipi di sport, chiedo quali discipline sportive si ritengono di poter realizzare e quindi a nostro avviso viene a mancare completamente la dimensione di tipo sociale, perché rispetto alle categorie educative di cui si parlava anche in precedenza in questo Consiglio, che si parlava di oratori e di scuole, l'altra categoria educativa importante, che è accolta favorevolmente dai giovani, viene praticata dai giovani, è proprio quella dello sport e lo sport in questo caso, la possibilità di disporre di una struttura davvero sì polifunzionale, che possa ospitare tennis, tutte quelle che ho detto prima, a Montemaderno, con un parcheggio al di sotto, avrebbe potuto costituire una realizzazione sicuramente di grande interesse e di attrattiva per Maclino, per Montemaderno e per il comune tutto diciamo. Oltre questo, ovviamente, la disponibilità di avere risorse davvero sì importanti da parte della parrocchia, da destinare a quel monumento che si sta diciamo notevolmente degradando e demolendo da solo, ahimè, in località San Martino, che da tempo abbiamo assistito ovviamente a questa situazione di pericolo, di pericoloso degrado, ma ovviamente non essendo una struttura di proprietà comunale era ed è difficile intervenire direttamente. Ma indirettamente, con questa proposta che appunto ripeto era parte integrante del nostro programma, avevamo e sosteniamo tuttora di poterla sostenere. Le disponibilità messe in atto in quel caso, ovviamente, con una struttura che verrebbe acquisita dal Comune, quindi con un investimento anche maggiore, ma anche qui si tratta di capire quali sono le priorità, avrebbe potuto appunto rispondere in modo più adeguato e strutturalmente più consoni a delle esigenze davvero sentite. Si preferisce invece la soluzione più facile, meno costosa, più pratica, che ovviamente però non risponde a tutte le aspettative che ci si poteva attendere. Grazie.

Presidente Cinzia Tallon

Lascio la parola al Vicesindaco Goi, prego.

Vicesindaco Vittoria Goi

Grazie Presidente. Allora io non ricordo se il progetto fosse o meno nel vostro programma elettorale, ma se effettivamente era nel vostro programma elettorale sarebbe stato un buco nell'acqua, nel senso che alla curia, alla parrocchia e alla curia, perché ovviamente si esprime la curia poi per quanto riguarda l'autorizzazione definitiva, sono state proposte entrambe le soluzioni progettuali, quindi ci siamo arrivati anche noi, ma i padroni di casa hanno preferito la soluzione, diciamo, meno impattante e reversibile. Reversibile nel senso che, per precisa volontà nostra in accordo con la parrocchia, non verrà utilizzato asfalto, non verrà utilizzato calcestruzzo, si lavorerà con inerti naturali e quindi diciamo l'impatto su quello che è l'immobile attualmente sarà al minimo. Quindi ripeto proprio a beneficio della frazione in particolare modo ma anche della cittadinanza, il fatto di sbancare l'intero ex campo sportivo, per portarlo alla quota della strada, quindi fare dei parcheggi sotterranei con sopra una struttura sportiva potentissima, non è stato preso in considerazione, né tantomeno era nelle corde dei padroni di casa, che hanno tutto il diritto di esprimersi e di dare indicazioni su quella che è la loro visione dell'utilizzo dell'immobile di proprietà, quindi non è stata scelta la via più facile, perché non solo siamo in grado di progettare con l'ausilio di tecnici professionisti, ma siamo in grado anche di pensare oltre, ma ripeto quando l'immobile non è di proprietà del Comune è ovviamente corretto e assolutamente necessario condividere la linea di intervento con la proprietà, quindi lo spazio che io ho definito struttura, piuttosto che campetto sportivo, sì non serve per fare gare olimpioniche, quello no assolutamente, neanche campionati nazionali, è uno spazio di gioco, è uno spazio per praticare sport che può essere per i ragazzini che ancora ci sono in frazione, comunque uno spazio dedicato per

potersi divertire, per poter giocare, quindi abbiamo seguito le indicazioni che ci sono state fornite ed abbiamo ottimizzato in soluzione, ripeto, reversibile e minimamente impattante quelli che sono i bisogni della frazione, grazie.

Presidente Cinzia Tallon

Prego Consigliere Benedetti.

Consigliere Ermanno Benedetti

Sono intervenuto pochissimo in questo Consiglio per cui ritengo di poter dire almeno due parole di commento (Presidente: non sono cumulativi gli interventi, comunque prego). I rapporti intercorsi a suo tempo e non ancora formalizzati non mi davano questa sensazione, ma questo lo lascio alla mia convinzione, però siccome le parole hanno un significato e un valore, quando parliamo di struttura sportiva, vorrei che mi si dicesse che tipi di sport si praticano. Un conto è una struttura per giocare e allora posso giocare a biglie, posso giocare a qualsiasi altra attività, un conto è dire invece qui c'è un campo sportivo polifunzionale, ovvero struttura sportiva, che sono parole qui dette, insomma annunciate anche in modo secondo me un poco propagandistico, che però non portano a nessuna pratica sportiva, perché con queste dimensioni ripeto possiamo fare le attività che si fanno in un cortiletto, ma nessuna delle pratiche sportive notorie e non stiamo parlando di olimpionico, ma stiamo parlando di sport e attività sportive di ogni giorno, grazie.

Presidente Cinzia Tallon

Vedo che il Vicesindaco chiede di nuovo la parola, mi accodo a una domanda in un intervento, le volevo chiedere Vicesindaco quanto è durata l'interlocuzione con la curia, ma solo per avere compimento di questo progetto visto che arriviamo ad aprile 2026 a parlarne, grazie.

Vicesindaco Vittoria Goi

Grazie Presidente, è iniziata ancora nel 2024, quindi ecco ci è voluto del tempo, ci sono volute più interlocuzioni, ma sono i tempi corretti insomma che un progetto di questo tipo, con una realtà come quella complessa della parrocchia e della curia abbisogna. Siamo comunque riconoscenti della possibilità data e ecco, rispondendo proprio brevemente, i bambini possono giocare a basket, piuttosto che a pallavolo, anche se la struttura non ha le dimensioni regolamentari. Il senso non era quello di far praticare corsi di sport, perché ce ne sono in abbondanza nel capoluogo e non in frazione, non ci saranno neanche mai per quanto è dato di sapere, però ecco di concedere ai ragazzi e ai bambini uno spazio di gioco in cui si possa comunque fare dello sport, anche se le dimensioni del campo non sono quelle regolamentari per fare agonistica.

Presidente Cinzia Tallon

Direi che possiamo quindi passare, se non ci sono altre richieste di intervento, ho anche inforcato gli occhiali per vedere tutto più chiaramente. Passiamo alla votazione del punto numero 4, ovvero approvazione della bozza di contratto fra la parrocchia dei santi Faustino e Giovita e il comune di Toscolano Maderno per la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione di un nuovo parcheggio nella frazione di Montemaderno. Favorevoli? 10. Contrari? 3. Non è prevista l'immediata eseguibilità.

IL CONSIGLIO COMUNALE

STABILITO che l'analisi dei bisogni e dei servizi presenti nella frazione di Montemaderno ha evidenziato la necessità di dotare la frazione, nel luogo di maggior traffico veicolare, di uno spazio ordinato da adibire a parcheggio, garantendo così il regolare transito delle auto nel tratto di viabilità che corre dalla Chiesa verso il centro storico del paese, il transito pedonale in sicurezza ed il rispetto delle pertinenze della Chiesa e del sagrato;

DATO ATTO che la Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno è proprietaria del terreno su via Maclino, identificato al catasto terreni Sez. Maderno, Foglio n. 9, Mappale n. 222, da anni ormai in disuso;

RICHIAMATA la nota prot. 16430 del 04/07/2025 con cui il Comune di Toscolano Maderno ha chiesto alla Parrocchia la disponibilità dell'area suddetta per la realizzazione di un parcheggio, contenente circa quarantadue stalli, con annesso campo sportivo, per incentivare la socialità e l'aggregazione tra i giovani della frazione;

DATO ATTO che per la realizzazione di dette opere il Comune ha proposto l'istituzione del diritto di servitù della durata trentennale, a fronte di un costo sostenuto per l'intervento di circa 180.000 euro, a favore del Comune di Toscolano Maderno;

VISTA la nota prot. 9062 del 31/03/2026 con cui la Diocesi di Brescia conferma la disponibilità all'istituzione del diritto di superficie;

VISTO lo schema del contratto tra la Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno e il Comune di Toscolano Maderno, allegato in bozza insieme allo schema progettuale e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, per la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione di un nuovo parcheggio e campo sportivo nella frazione di Montemaderno sul terreno identificato al catasto terreni Sez. Maderno, Foglio n. 9, Mappale n. 222, e così definito:

- Istituzione del diritto di superficie in favore del Comune di Toscolano Maderno per la realizzazione e mantenimento delle infrastrutture e impianti adibiti a parcheggio e campo sportivo come da planimetria allegata;
- A carico del Comune sono la redazione del progetto, ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, affidamento e direzione dei lavori, collaudo e certificazioni necessari per le attività previste, aggiornamento catastale;
- Durata del diritto di superficie: 30 anni a partire dalla stipula. Alla scadenza del suddetto termine, la concessione potrà essere rinnovata dalle parti previo nuovo accordo e stipula di una nuova Concessione. In mancanza, il diritto di superficie si estinguerà;
- Le opere realizzate, all'estinzione del diritto di superficie, saranno di proprietà del concedente, senza obbligo di indennizzo a favore del superficiario;
- Corrispettivo per la concessione del diritto di superficie: € 5.000,00/anno dal 1° al 10° anno, € 7.500,00/anno dal 11° al 20° anno e € 10.000,00/anno dal 21° al 30° anno;
- Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula dell'accordo, incluse le imposte di registro e trascrizione, saranno a carico del Concessionario;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica dell'atto, reso dal competente Responsabile di Area ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs 18 agosto 2000, n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci), contrari n° 3 (tre: Benedetti, Andreoli, Franchini) e nessun astenuto, resi da n° 13 (tredici) Consiglieri Comunali presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente,

DELIBERA

1) di approvare lo schema del contratto tra la Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno e il Comune di Toscolano Maderno, allegato in bozza insieme allo schema progettuale e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, per la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione di un nuovo parcheggio e campo sportivo nella frazione di Montemaderno sul terreno identificato al catasto terreni Sez. Maderno, Foglio n. 9, Mappale n. 222, e così definito:

- Istituzione del diritto di superficie in favore del Comune di Toscolano Maderno per la realizzazione e mantenimento delle infrastrutture e impianti adibiti a parcheggio e campo sportivo come da planimetria allegata;
- A carico del Comune sono la redazione del progetto, ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, affidamento e direzione dei lavori, collaudo e certificazioni necessari per le attività previste, aggiornamento catastale;
- Durata del diritto di superficie: 30 anni a partire dalla stipula. Alla scadenza del suddetto termine, la concessione potrà essere rinnovata dalle parti previo nuovo accordo e stipula di una nuova Concessione. In mancanza, il diritto di superficie si estinguerà;

- Le opere realizzate, all'estinzione del diritto di superficie, saranno di proprietà del concedente, senza obbligo di indennizzo a favore del superficiario;
 - Corrispettivo per la concessione del diritto di superficie: € 5.000,00/anno dal 1° al 10° anno, € 7.500,00/anno dal 11° al 20° anno e € 10.000,00/anno dal 21° al 30° anno;
 - Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula dell'accordo, incluse le imposte di registro e trascrizione, saranno a carico del Concessionario;
- 2) di incaricare il Responsabile dell'Area Patrimonio e Manutenzione del Territorio - Dott. Francesco Sandri - a dar corso ai provvedimenti conseguenti all'adozione della presente deliberazione e di autorizzare il medesimo alla sottoscrizione del contratto che verrà predisposto e/o integrato o modificato da parte del notaio incaricato dalla parte richiedente alla stipulazione del relativo atto;
- 3) di dare applicazione alle disposizioni normative previste nel D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni ed in particolare in ordine alla pubblicazione ai sensi del medesimo decreto nel sito web istituzionale dell'Ente - sezione "Amministrazione trasparente" degli atti e provvedimenti prescritti dalle specifiche disposizioni di legge.

Il Segretario Generale
(Dott. SERAFINI LUCA)

Il Presidente
(TALLON CINZIA)

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