Originale

COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE N. 63
Soggetta invio capigruppo ☒

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Modifica dell'Articolo 11 della Convenzione Urbanistica del Piano Attuativo "AT3 – Via Pascoli" – Edilizia Abitativa Pubblica Convenzionata

L'anno duemilaventisei addi ventisei del mese di ottobre alle ore 18:00 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.
Al1'appello risultano:

Lebbolo Matteo Francesco	Sindaco	Presente
Cassina Roberta	Vice Sindaco	Presente
Barcella Marco	Assessore	Assente

Totale presenti 2
Totale assenti 1

Partecipa, da remoto, alla adunanza il Segretario Comunale Dott. Signorelli Mattia il quale provvede alla redazione del presente verbale.
Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Lebbolo Matteo Francesco nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione consiliare n. 6 del 14.04.2025 è stato approvato il "Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale e delle commissioni";

Vista la necessità di procedere con una seduta della Giunta Comunale da remoto, per l'impossibilità di alcuni membri e del Segretario Comunale di recarsi in comune per presenziare;

Assicurato che:
a) il Sindaco ed il Segretario Comunale hanno avuto la possibilità di accertare l'identità degli assessori comunali intervenuti in videoconferenza e viceversa;
b) lo svolgimento della discussione è avvenuto in modo regolare con la constatazione e proclamazione dei risultati delle votazioni;
c) è stato consentito a tutti i componenti della seduta di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;

Premesso che:

- In data 26 febbraio 2015, con atto a Repertorio n. 44201, Raccolta n. 11842, Notaio Andrea Letizia, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo residenziale denominato "AT3 – Via Pascoli";
- Il Piano delle Regole del PGT individua l'ambito "AT3 – Via Pascoli" come Ambito B4 – residenziale già assoggettato a pianificazione attuativa, disciplinato dall'art. 15 delle NTA, che rinvia alle previsioni insediative e funzionali contenute nei rispettivi Piani Attuativi;
- L'articolo 11 della convenzione urbanistica disciplina gli obblighi relativi alla edilizia abitativa pubblica convenzionata, prevedendo che i lotti n. 10 – 11 – 20 siano destinati alla realizzazione di una quota di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e della normativa regionale vigente;
- In data 24 giugno 2026, i proprietari dei lotti (Benaglia Luca, Benaglia Maria Elisabetta, Benaglia Roberto, Benaglia Fanny, Benaglia Jenni, Morotti Luciana) hanno presentato formale istanza, acquisita al protocollo comunale in data 02 luglio 2026, con la quale chiedono che i lotti n. 10 – 11 – 20 vengano resi di edilizia libera, eliminando la previsione di edilizia convenzionata;
- Nella richiesta i proprietari evidenziano:
- la crisi strutturale dell'edilizia convenzionata, con costi di costruzione superiori ai prezzi calmierati imposti;
- la mancanza di domanda per alloggi convenzionati nell'ambito AT3 negli ultimi 15 anni;
- la presenza di vincoli di inalienabilità e locazione che rendono poco appetibile l'acquisto;
- l'impossibilità, per proprietari privati non imprenditori, di valorizzare i lotti pur sostenendo imposte e oneri;
- In sede di variante al PGT, l'osservazione n. 6 punto 2 ha proposto la medesima modifica, chiedendo l'eliminazione dell'edilizia convenzionata dai lotti 10–11–20;
- Il Piano delle Regole del P.G.T. individua gli "Ambiti a destinazione residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa – B4", disciplinati dall'art. 15 delle NTA, che rinvia alle previsioni insediative e funzionali contenute nei rispettivi Piani Attuativi;
- L'ambito "AT3 – Via Pascoli" rientra tra gli ambiti B4 e risulta già dotato di Piano Attuativo approvato e di convenzione urbanistica vigente;
- L'osservazione n. 6, punto 2, presentata in sede di variante al P.G.T., ha richiesto la modifica degli obblighi relativi all'edilizia abitativa convenzionata previsti dall'articolo 11 della convenzione urbanistica del Piano Attuativo "AT3 – Via Pascoli";

- La proposta di controdeduzione all'osservazione n. 6, punto 2, ha ritenuto la richiesta parzialmente accoglibile, precisando che la modifica può essere recepita senza costituire variante al Piano delle Regole, in quanto attiene esclusivamente agli obblighi convenzionali e non modifica parametri urbanistici o indici edificatori;
- L'art. 11 della convenzione urbanistica disciplina gli obblighi relativi alla edilizia abitativa pubblica convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale vigente;

Considerato che:

- La modifica dell'articolo 11 si configura come atto di esecuzione della convenzione urbanistica, rientrante nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- La revisione degli obblighi convenzionali è coerente con il quadro normativo, con le NTA del PGT e con le finalità pubbliche sottese alla disciplina dell'edilizia convenzionata;
- La modifica dell'articolo 11 della convenzione urbanistica si configura come atto di esecuzione della convenzione, pienamente coerente con il quadro normativo e con le NTA del PGT, non incide sulla quantità di SLP, sulla localizzazione dei lotti né sulle previsioni insediative del Piano Attuativo, ma esclusivamente sulle modalità attuative e sugli obblighi connessi alla cessione degli alloggi convenzionati;
- La modifica riguarda esclusivamente gli obblighi convenzionali relativi alla destinazione dei lotti 10–11–20, che vengono resi di edilizia libera;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, espresso dal Responsabile di Settore competente per materia, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. degli Enti Locali;

Visti

- Il DPR 380/2001, artt. 17 e 18;
- La legge regionale 12/2005 e s.m.i.;
- L'art. 11 della L. 241/1990;
- L'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole;
- La convenzione urbanistica "AT3 – Via Pascoli" (Repertorio 44201 – Raccolta 11842);

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. di recepire integralmente l'esito delle premesse;

2. di autorizzare la modifica dell'Articolo 11 della convenzione urbanistica del Piano Attuativo "AT3 – Via Pascoli", eliminando la destinazione a edilizia abitativa convenzionata dei lotti n. 10 – 11 – 20, che vengono classificati come edilizia residenziale libera.

3. di approvare il nuovo testo dell'Articolo 11, riportato nell'allegato alla presente deliberazione, che costituisce parte integrante e sostanziale del provvedimento con la precisazione che l'altezza del fabbricato di nuova realizzazione dovrà essere adeguata all'altezza massima degli edifici esistenti;

4. di dare atto che la modifica non comporta variante al Piano delle Regole del PGT, né modifica parametri urbanistici, indici, SL o previsioni insediative trattandosi esclusivamente di revisione degli obblighi convenzionali;

5. di demandare al Responsabile del Settore tecnico la predisposizione e sottoscrizione dell'atto integrativo della convenzione urbanistica, con i soggetti Lottizzanti/Attuatori, contenente il nuovo testo dell'articolo 11 con oneri tutti a cario di questi ultimi;

6. di precisare che la modifica dell'Articolo 11 della convenzione urbanistica del Piano Attuativo 'AT3 – Via Pascoli' acquista efficacia esclusivamente al momento dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo, come risultanti dal progetto approvato e dai relativi quadri economici. L'ultimazione delle opere è attestata mediante verbale di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori e validato dal Responsabile del settore Tecnica;

7. di dare atto che i proprietari dei lotti n. 10 – 11 – 20, in quanto soggetti lottizzanti e attuatori del Piano Attuativo, rimangono integralmente obbligati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione stipulata in data 26 febbraio 2015 (Repertorio n. 44201 – Raccolta n. 11842), nonché alle eventuali opere integrative o di completamento richieste dall'Amministrazione;

8. Di stabilire che, a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lottizzanti/ attuatori sono tenuti a prestare idonea garanzia fideiussoria assicurativa, di importo pari al valore delle opere da eseguire, comprensivo dell'IVA di legge, determinato mediante stima dei lavori. La garanzia è escutibile a semplice richiesta dell'Amministrazione.

9. Di dichiarare immediatamente esecutivo il presente atto ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.lgs. n. 267/2000.

ARTICOLO 11 (NUOVO TESTO) Convenzione urbanistica 26 febbraio 2025 Repertorio 44201 – Raccolta 11842 –

1. I lotti n. 10 – 11 – 20, già individuati nella tavola n. 4 del Piano Attuativo come destinati all'edilizia abitativa convenzionata, sono riclassificati quali lotti di edilizia residenziale libera, senza vincoli convenzionali relativi alla tipologia edilizia, ai requisiti soggettivi degli acquirenti, ai prezzi massimi di cessione o ai vincoli di inalienabilità.

2. La riclassificazione dei lotti n. 10 – 11 – 20 non comporta alcuna modifica alla superficie lorda di pavimento complessiva, né alle previsioni insediative, alle opere di urbanizzazione, agli standard urbanistici o agli indici edilizi del Piano Attuativo "AT3 – Via Pascoli" con la precisazione che l'altezza del fabbricato di nuova realizzazione dovrà essere adeguata all'altezza massima degli edifici esistenti;

3. Sono abrogati tutti gli obblighi originariamente previsti in relazione all'edilizia abitativa convenzionata e non si applicano ai lotti n. 10 – 11 – 20 le disposizioni della D.G.R. 31 luglio 1998 n. 6/37184, della D.G.R. 18 luglio 2003 n. 7/13719 e degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, in quanto riferite esclusivamente all'edilizia abitativa convenzionata.

4. Restano pienamente vigenti, per i lotti n. 10 – 11 – 20, tutte le altre disposizioni della convenzione urbanistica, non oggetto della presente modifica, relative alle opere di urbanizzazione, alle modalità attuative del Piano, alle prescrizioni edilizie e alle norme tecniche di attuazione.

5. La riclassificazione dei lotti n. 10 – 11 – 20 acquista efficacia esclusivamente al momento dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo "AT3 – Via Pascoli", come risultanti dal progetto approvato e dai relativi quadri economici. L'ultimazione è attestata mediante verbale di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori e validato dal Responsabile dell'Area Tecnica comunale.

6. Di precisare che, in quanto soggetti lottizzanti e attuatori, i proprietari dei lotti n. 10 – 11 – 20 rimangono integralmente obbligati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica stipulata in data 26 febbraio 2015 (Repertorio n. 44201 – Raccolta n. 11842), nonché alle eventuali opere integrative o di completamento richieste dall'Amministrazione.

7. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, i soggetti lottizzanti ed attuatori sono tenuti a prestare idonea garanzia fideiussoria assicurativa, di importo pari al valore delle opere ancora da eseguire determinato mediante stima dei lavori, comprensivo dell'IVA di legge, ed è escutibile a semplice richiesta dell'Amministrazione.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Lebbolo Matteo Francesco	**Dott. Signorelli Mattia**
Sindaco	*Segretario*

Documento firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e del D.Lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate