

## PERIZIA DI STIMA DI TERRENI EDIFICABILI IN CASTELMELLA REVISIONE E AGGIORNAMENTO

	Pag.
1) incarico	1
2) oggetto della stima	1
3) inquadramento urbanistico	2
4) SUAP Peli Srl	7
5) Servitù e Metanodotto SNAM	9
6) Andamento dei valori dal 2012	11
7) Stima aggiornata	12

Il Dott. Pierfranco Aiardi, Curatore del Fallimento B.ESSE COSTRUZIONI S.R.L. n. 5/12, con *Nota informativa Terreno in Castelmella* del 12 febbraio 2021 informava il G.D. Dott. A. Pernigotto, premessa una sintetica cronistoria dei fatti inerenti il terreno di cui trattasi, di aver incaricato il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, libero professionista con studio in Brescia in Via F. Carini 4, c.f. CCHGNE45B04E333U, ***al fine di effettuare una revisione di stima dell'area che consideri un aggiornamento del valore commerciale in funzione sia degli esperimenti già effettuati che delle varianti della nuova destinazione produttiva.***

In esecuzione dell'incarico assegnato dal Curatore, riletti i documenti già in atti del Fallimento e acquisita nuova documentazione, si riferisce quanto segue.

### **Oggetto dell'attuale stima:**

compendio di terreni in Castelmella individuati catastalmente:

Comune di Castelmella – Codice C208 – Provincia di Brescia

### **Catasto Terreni - foglio 3 particelle:**

- **580 seminativo irriguo** classe 1 are 97.22 R.D. €. 92,89 R.A. €. 95,40
- **581 seminativo irriguo** classe 1 are 69.95 R.D. €. 66,83 R.A. €. 68,64

- **582 seminativo irriguo** classe 1 Ha 01.85.86 R.D. € 177,58 R.A. € 182,38
- **583 seminativo irriguo** classe 1 Ha 02.05.27 R.D. € 196,12 R.A. € 201,42
- **586 bosco ceduo** classe U are 14.14 R.D. € 5,11 R.A. € 0,44

Intestazione: B.ESSE COSTRUZIONI SRL con sede in Rezzato

Le particelle di cui sopra derivano tutte da Variazione per frazionamento del 03.08.2007 n. 351560.1/2007 prot. n. BS0351560.

La consistenza complessiva desunta dalle visure catastali e dalle mappe è di **mq. 57.244,00.**

Alla data del Fallimento, e fino all'agosto del 2017, il compendio dei terreni oggetto di stima aveva una maggior consistenza pari a mq. 70.000,00, comprendendo anche quelli distinti dai mappali 579 di mq. 12.456 e 585 di mq. 300,00; terreni questi ultimi che sono stati venduti dal Fallimento B.ESSE COSTRUZIONI S.R.L. a certa ditta PELI S.R.L. con atto del Notaio A. Rebuffoni rep. 51741 racc. 26910 del 4 agosto 2017, Trascritto a Brescia il 10 agosto 2017 ai n.i. 38132/23364; prezzo dichiarato in atto € 400.000,00.

Si rimanda alla perizia in atti del 2 giugno 2012 per le coerenze, per la relazione estesa al ventennio sui dati catastali e sulle provenienze e per i carichi pregiudizievoli.

### **Inquadramento urbanistico**

si fa riferimento agli strumenti urbanistici oggi in vigore

#### **A**

**PGT vigente, approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 08.01.2010**, B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n. 21 del 26.05.2010, e **Variante puntuale alle N.T.A. del Piano delle Regole approvata con delibera del C.C. n. 53 del 01.12.2014**, B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 11 del 11.03.2015.

I terreni di interesse hanno, al di là dei distinti mappali, le seguenti destinazioni

consolidate:

D3 Alberghiero Esistente, D2 Commerciale esistente, B2 Residenziale Consolidato

estensivo, S2 Aree per il verde, S4 Aree a parcheggio, Sede stradale, fascia di rispetto (10 mt.) dai corsi d'acqua.

Le particelle di cui trattasi erano soggette a Convenzione Urbanistica ex P.L. 30 stipulata presso il Notaio A. Metelli in Brescia in data 03.09.2007 rep. 95376 – racc. 40323, registrata a Brescia il 09.07.2007 al n. 9281/1T e ivi Trascritta il 10.09.2007 ai n. i 49106/29613, formalità a favore del Comune di Castelmella contro Arici Giuseppe e Cantoni Pietro, all'epoca danti causa di B.ESSE COSTRUZIONI S.p.A.; Convenzione Urbanistica scaduta il 03.09.2017 senza che fosse attuata.

## **B**

**Variante al PGT ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005;** adottata con Deliberazione del C.C. n. 46 del 26.10.2020.

Come da art. 13 della L.R. Lombardia n. 12/2005, entro novanta giorni dall'adozione della Variante gli atti della stessa sono stati depositati nella segreteria comunale, con contestuale pubblicazione sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale, per un periodo continuativo di trenta giorni ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Nel caso in esame le osservazioni alla Variante adottata potevano essere presentate dal 18.12.2020 al 16.01.2021.

Nei successivi novanta giorni il C.C. decide sulle osservazioni presentate apportando eventuali modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente il Documento di Piano adottato viene adeguato alle indicazioni/prescrizioni che la Provincia abbia espresso nel caso di ravvisate incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento.

Gli atti della Variante al PGT, di cui sopra, una volta che sono stati definitivamente approvati acquistano poi efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione a cura del Comune.

### **APPROVAZIONE:**

la Variante al PGT vigente è stata definitivamente approvata con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 in data 15 aprile 2021, avente per oggetto l' **Esame Osservazioni e Controdeduzioni – approvazione della seconda variante al Piano del Governo del Territorio.**

Con *Determinazione del Responsabile del Servizio UFFICIO TECNICO n 196 del 11.05.2021* avente per oggetto la *Validazione della documentazione relativa al Piano di Governo del Territorio aggiornata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 15 aprile 2021* veniva validata la documentazione appositamente predisposta dal professionista incaricato della redazione della Variante Pian. Alessio Loda, depositata in data 10 maggio 2021 e acquisita al prot. comunale n. 7190, modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. n. 16 del 15.04.2021.

E' prevista la pubblicazione della Variante di cui trattasi sul BURL della Regione Lombardia all'incirca fra due/tre settimane al massimo dalla data della presente relazione; pubblicazione in virtù della quale acquisiranno efficacia tutti gli atti costitutivi della Variante approvata.

Si allegano alla presente relazione sia la Deliberazione n. 16 del C.C. del 15 aprile 2021 sia la Determinazione del Responsabile del Servizio UFFICIO TECNICO di validazione della documentazione.

Conformemente all'*Avviso di avvio del procedimento per la redazione della variante al piano delle regole e al piano dei servizi del P.G.T. vigente* prot. 11264 del 11.07.2018 il Curatore del Fallimento aveva depositato il 17.07.2018 l'istanza con la quale chiedeva la modificazione della destinazione urbanistica dei terreni posseduti da quella consolidata nel PGT vigente alla destinazione produttiva – artigianale: l'istanza era protocollata al n. 11647. Si aggiunge che in sede di pianificazione l'istanza del Fallimento è stata recepita.

**Sul contenuto della Variante al PGT approvata si riferisce quanto segue:**

---

Dalle tavole e dalle Norme Tecniche di Attuazione, sia del Documento di Piano che del Piano delle Regole, pubblicate e consultabili sul sito del Comune di Castelmella, si ha che il terreno, distinto dai mappali più sopra individuati e della complessiva consistenza di mq. 57.244,00, costituisce un unitario lotto definito come l'**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PA 14** ex articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, al quale si rimanda.

Le **Destinazioni d'uso** ammesse sono: artigianato di servizio alla residenza, artigianato e industria, attività commerciali – commercio all'ingrosso fino ad un massimo di mq. 2.500 di superficie di vendita; nei limiti poi dei parametri che sono specificati nel seguito, sono ammesse anche le seguenti destinazioni:

attività terziarie, autotrasporti, attività commerciali – esercizi di vicinato, attività commerciali – medie strutture di vendita fino ad un massimo di mq. 600 di SV, attività commerciali - pubblici esercizi fino ad un massimo di mq. 300 di SL superficie lorda, strutture ricettive e alberghiere, logistica, attrezzature private di interesse pubblico.

**Indici e parametri:**

- Indice di edificabilità territoriale IT 1,00 mq/mq; sono edificabili complessi edilizi, con le destinazioni sopra elencate, con una quantità massima di superficie lorda fino a mq. 57.244,00;

- indice di copertura territoriale IC 50%; si può realizzare una superficie coperta pari al 50% della sup. di mq. 57.244,00; l'indice IT di cui sopra comporta, se completamente utilizzato, comporta l'edificazione su più piani;

- altezza massima degli edifici ml. 19,00

- indice di permeabilità Territoriale IPT 15%; il 15% della superficie territoriale dovrà essere permeabile, ossia a verde o simili;

le distanze dai confini e dalle strade, come i distacchi dai fabbricati, sono definite da altri articoli ma in sostanza riferibili alle Leggi nazionali.

**Modalità d'intervento:**

l'edificazione è assoggettata ad un piano attuativo con il quale si reperiscono le quote dei servizi pubblici, le aree da cedere o da monetizzare in relazione alle destinazioni d'uso; per l'artigianato lo standard è del 10% della superficie, cioè mq. 5.724,00 (*N.T.A. del Piano delle Regole in Variante - art. 13 Determinazione della dotazione di aree per servizi di interesse generale – 13.1 Servizi pubblici di interesse generale indotti*).

Per l'intera area si deve predisporre un piano di lottizzazione tramite il quale si prevede la rete viaria di accesso e di distribuzione, la formazione dei lotti, dei parcheggi, dei marciapiedi, delle aree a verde etc.; il piano di lottizzazione deve essere convenzionato con la P.A. Rientrano anche i vincoli di natura paesaggistica e di rispetto, per la roggia Mandolossa il lato Ovest e verso il limitrofo centro abitato della Macina in lato Est, dove è prescritta una fascia a verde di mitigazione profonda ml. 25.

Inoltre, il piano attuativo da convenzionarsi deve essere preceduto, ai sensi dell'art. 4.2, *Varianti cartografiche*, della Relazione di variante C9) del Documento di Piano da *specifica procedura di valutazione ambientale strategica o relativa verifica di assoggettabilità in sede di pianificazione attuativa*.

In sede di valutazione, come nel seguito, si terrà conto, ovviamente, della potenzialità edificatoria consentita dagli indici del PA 14 del Documento di Piano in Variante; è scontato però che, in assenza di un progetto di lottizzazione seppur di massima che tenga anche conto dell'ampia gamma delle destinazioni ammesse, è difficile supporre oggi in quale misura la potenzialità edificatoria, consentita sia dall'indice territoriale sia dagli altri parametri della norma del Documento di Piano, sarà sfruttata.

Molto dipenderà dalle intenzioni e dai programmi dei futuri operatori; un imprenditore immobiliare si attenderà un utile da un'operazione di costruzione e vendita mentre chi interverrà per un proprio uso diretto sarà condizionato solo dalle proprie esigenze riguardo agli immobili realizzabili; in termini economici e di convenienza si tratta di due ben distinte fattispecie di utilizzo e quindi anche di differenti valutazioni dei terreni edificabili.

**SUAP PELI SRL.** Merita un cenno, sempre nell'ambito urbanistico, l'intervento edificatorio in corso sui terreni, in mappa con gli identificativi 579 e 585, ceduti alla ditta PELI S.R.L. con la compravendita citata del 2017.

Dagli atti comunali della Variante approvata, con riferimento al Documento di Piano, risulta che all'interno dell'Ambito di Trasformazione PA 14 è ricompreso anche l'intervento SUAP in itinere, approvato il 28 gennaio 2021 e pubblicato sul BURL il 31 marzo 2021, la cui istanza è stata presentata in data 13.02.2020 prot. 2441 ai sensi del DPR 160/2010 art. 8. La superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione PA 14 ed il relativo peso insediativo ammissibile sono da computarsi al netto dell'area interessata da detto SUAP; ossia la consistenza complessiva rimane quella già espressa in mq. 57.244,00.

L'intervento della ditta PELI S.R.L., come da progetto pubblicato e consultabile sul sito dell'Amministrazione Comunale, prevede la realizzazione della sede operativa della ditta; in particolare, nel progetto depositato è raffigurata la realizzanda strada di penetrazione che si sviluppa in parte all'interno del lotto di proprietà di cui al mappale 579; strada che sarà oggetto di futura cessione al Comune di Castelmella e che costituisce il tratto iniziale di accesso verso Sud ai terreni oggetto di stima e di proprietà della ditta fallita.

Tale strada costituisce il naturale proseguimento, con una minima modifica dell'asse viario, della Via Renolda che più a Nord collega un insieme di insediamenti produttivi alla rotatoria posta sulla Statale Orceana.

La strada in progetto ha una sezione complessiva in larghezza di ml. 11,00 di cui ml. 7,50 sulla proprietà Peli e ml. 3,50 a carico, per completamento, del futuro operatore sui terreni della ditta fallita; lo sviluppo lineare è di quasi ml. 100 frontistante il mappale 579 mentre lo sviluppo futuro, fino al limite della proprietà dei terreni oggetto di stima sarà, secondo la mappa catastale, di circa 215 ml.

## **Servitù**

Con gli atti sotto riportati è stata costituita la servitù per un idoneo accesso agricolo ai

---

terreni di proprietà dei venditori distinti dal mappale 584 del foglio 3

- atto di compravendita a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 95392 racc. 40335 del 06.09.2007, trascritto a Brescia il 13.09.2007 ai n. di R.G. 49503 e di R.P. 29732

relativo ai terreni in Castelmella distinti al foglio 3 N.C.T.R. con i n.:

579 di Ha. 1.24.56 - 580 di Ha. 0.97.22 - 581 di Ha. 0.69.95 - 583 di Ha. 2.05.27 - 585 di Ha. 0.03.00, area facente parte del "Piano di Lottizzazione 30" relativamente al quale è stata stipulata con il Comune di Castel Mella convenzione urbanistica di cui ad atto Notaio Adriano Metelli Rep. 95376/40323 del 03.09.2007; parte venditrice: Arici Giuseppe per la quota di 3/5 e Cantoni Pietro per la restante quota di 2/5.

La parte acquirente, B.ESSE COSTRUZIONI S.P.A. dichiara di subingredire in luogo e stato della parte venditrice in tutte le obbligazioni assunte dalla stessa con la convenzione urbanistica di cui al citato atto .... obbligandosi ad adempiere ed a tenere sollevata la parte venditrice da qualsiasi sopravvenienza passiva all'oggetto.

La parte acquirente (B.ESSE COSTRUZIONI SPA) si obbliga espressamente a garantire alla parte venditrice un idoneo accesso agricolo alla residua proprietà della parte venditrice in lato sud identificata con il mappale 584 del foglio 3.

- atto di compravendita a rogito del notaio Adriano Metelli rep. 95932 racc. 40669 del 21.12.2007, trascritto a Brescia il 09.01.2008 ai n. di R.G. 1026 e di R.P. 664 relativo ai terreni in Castelmella distinti al foglio 3 con i n.: 582 di Ha. 1.85.86 - 586 di Ha. 0.14.14, area facente parte del "Piano di Lottizzazione 30" relativamente al quale è stata stipulata con il Comune di Castel Mella convenzione urbanistica di cui ad atto Notaio Adriano Metelli Rep. 95376/40323 del 03.09.2007; parte venditrice Arici Giuseppe per la quota di 3/5 e Cantoni Pietro per la restante quota di 2/5.

La parte acquirente B.ESSE COSTRUZIONI S.P.A. dichiara di subingredire in luogo e stato della parte venditrice in tutte le obbligazioni assunte dalla stessa con la convenzione



urbanistica di cui al citato atto.... obbligandosi ad adempiere ed a tenere sollevata la parte venditrice da qualsiasi sopravvenienza passiva all'oggetto.

La parte acquirente (B.ESSE COSTRUZIONI SPA) si obbliga espressamente a garantire alla parte venditrice un idoneo accesso agricolo alla residua proprietà della parte venditrice in lato sud identificata con il mappale 584 del foglio 3.

La servitù costituita comporta che attraverso terreni oggetto di stima venga garantito, in sede di piano attuativo, l'accesso tramite idonea sede stradale a quelli posti a Sud e distinti dal mappale 584.

### **Metanodotto SNAM**

L'esistenza del metanodotto è stata rilevata nel 2017 quando, in occasione di uno dei numerosi sopralluoghi, si rinvennero delle paline pressoché nuove indicanti un metanodotto SNAM sulla parte meridionale dei terreni BS COSTRUZIONI.

Interpellati, gli uffici SNAM di Brescia confermarono l'esistenza da tempo di quel metanodotto.

Nella ricostruzione storica ipotecaria non sono emerse costituzioni di servitù di metanodotto trascritte nei pubblici registri, anche anteriormente al ventennio; nella cartografia urbanistica del PGT e della Variante in corso non se ne fa cenno e non ne risulta l'esistenza; nei Certificati di Destinazione Urbanistica emessi dal Comune di Castelmella, in più occasioni, non viene mai menzionato un metanodotto sui mappali di interesse.

Il metanodotto si sviluppa diagonalmente in direzione da Ovest verso Sud – Est, provenendo dal territorio del Comune di Torbole Casaglia in corrispondenza dell'ansa estroflessa della roggia Mandolossa, e interessa in parte i terreni distinti dai mappali 582 – 586 – 583; di norma i metanodotti comportano una fascia di rispetto ai due lati la cui larghezza dipende dalle caratteristiche tecniche dell'impianto, quali la specie (1 – 2 – 3), la pressione massima di esercizio, il diametro della condotta, la natura del terreno di posa e il tipo di manufatto impiegato.

Nel caso in esame gli uffici SNAM di Brescia hanno informalmente comunicato al sottoscritto perito che per il metanodotto in esame la fascia di rispetto deve essere della larghezza di ml. 4,50 per lato rispetto all'asse dell'impianto; complessivamente quindi ml. 9,00. Gli stessi uffici ad oggi non hanno fornito dettagliate informazioni sul tracciato e sulle caratteristiche di portata dell'impianto.

Il Comune di Castelmella, interessato in proposito, ha dichiarato di non essere al corrente e di ignorare del tutto l'esistenza di tale infrastruttura; così pure lo studio di pianificazione urbanistica che ha redatto la Variante al PGT vigente.

Sulla cartografia dello strumento urbanistico, vigente e in Variante, il metanodotto non è indicato né raffigurato sulle tavole dei vincoli; inoltre non risulta che la SNAM sia stata partecipe, a differenza degli altri enti territoriali coinvolti, della Conferenza dei Servizi per la verifica della non assoggettabilità della Variante alla VAS.

L'unico riferimento nella strumentazione urbanistica è la norma all'interno delle NTA del Piano delle Regole all'art. 41.10 *Fasce di rispetto dei metanodotti - Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 24 novembre 1984 e successive modificazioni.*

Al di là di quanto detto, deve essere lo strumento urbanistico, PGT oggi vigente e Variante approvata, a dettare la specifica norma trattandosi di un vincolo che deve essere conosciuto e rispettato.

Unico cenno sull'esistenza di un metanodotto si è rinvenuto nell'atto di compravendita in favore dei danti causa di B.ESSE COSTRUZIONI S.P.A., Sig.ri Arici e Cantoni; atto di compravendita del Notaio A. Metelli rep. 76840 del 18.07.2000, Trascritto a Brescia il 26.07.2000 ai numeri 30921/18158; nella sezione D della Nota è riportato...*salvo servitù di metanodotto che grava il terreno in lato Ovest dei mappali 21, 160, nota alla parte acquirente...*; il testo non riferisce su quali mappali sussiste il manufatto.

## **Andamento dei valori dal 13.01.2012, data della Sentenza del Fallimento n. 5/12**

L'intero compendio dei terreni in Castelmella, sulla scorta delle destinazioni urbanistiche del PGT vigente, della Convenzione Urbanistica citata di cui al vincolo del Piano di Lottizzazione 30 e delle fonti estimative dell'epoca, nella perizia di stima del 2 giugno 2012 era stato stimato in €. 9.500.000,00; in ragione di €. /mq. 135,71.

Gli esperimenti d'asta sono stati tutti senza esito e nell'arco degli anni dal 2012 al 2017 non è mai giunta al Curatore alcuna manifestazione d'interesse; i motivi possono essere molteplici e in sintesi si ritiene che il totale disinteresse traesse origine da una parte dal non indifferente impegno finanziario e imprenditoriale per un intervento su un compendio di mq. 70.000, dall'altra parte per un generalizzato calo di interesse per le operazioni immobiliari in genere non solo a livello locale; a queste ragioni si possono poi aggiungere i vincoli di convenzione che condizionavano l'edificazione dei complessi residenziali, commerciali e turistici (a Castelmella?) al preventivo completamento, o quasi, degli impianti sportivi prescritti e in progetto.

Si espone nel seguito l'andamento dei valori proposti in asta:

- all'asta del 26.07.2013 il valore si era ridotto, con un ribasso del 25%, a €. 7.125.000,00, in ragione di €. /mq. 101,78;
- all'asta del 24.11.2014 il valore si era ridotto, con un ribasso del 23%, a €. 5.500.00,00, in ragione di €. /mq. 78,57;
- all'asta del 04.02.2016 il valore si era ridotto, con un ribasso del 25%, a €. 4.125.000,00, in ragione di €. /mq. 58,92;
- all'asta del 05.11.2016 il valore si era ridotto, con un ribasso del 20%, a €. 3.300.000, in ragione di €. /mq. 47,14.

Alla data del 4 agosto 2017 il Fallimento B.ESSE COSTRUZIONI SRL vendeva alla ditta Peli Srl il terreno distinto dai mappali 579 di mq. 12.456 e 585 di mq. 300,00 al prezzo di €. 400.000,00; il prezzo unitario di cessione, rapportato alla consistenza catastale di mq.

12.756,00, era di €. /mq. 31,35.

Applicando all'attuale consistenza dei terreni, in ragione di mq. 57.244, i valori unitari dell'ultima asta del 05.11.2016 e quelli dell'unica vendita del 4 agosto 2017 si ricavano valori complessivi di €. 2.698.482,00 e di €. 1.794.599,00; il valore medio verrebbe ad essere di €. 2.246.540,00.

A fronte di questi dati si rende ora necessaria, come richiesto dal Curatore, una rivisitazione della stima dei terreni di cui trattasi alla luce della loro mutata destinazione urbanistica; al posto delle destinazioni residenziali, commerciali e turistiche, come consolidate nel PGT vigente, la Variante approvata dello strumento urbanistico vigente, prevede destinazioni artigianali e industriali, oltre a quelle di cui più sopra si è riferito riguardo al Documento di Piano.

### **STIMA AGGIORNATA DEI TERRENI EDIFICABILI IN CASTELMELLA**

Criterio estimativo applicato – *Valore di trasformazione*

Riferimenti standard internazionali di valutazione – *HBU, Cost Approach, Market*

*Approach*

Secondo il criterio del *valore di trasformazione* il valore dell'area edificabile viene determinato dalla differenza tra i valori, scontati all'attualità, di mercato del bene trasformato (valore dell'edificio che è possibile realizzare sull'area) e il costo di produzione del medesimo.

I riferimenti fondamentali sono, ovviamente, quelli di tipo urbanistico in virtù dei quali si prefigura la consistenza e la natura dei fabbricati realizzabili sull'area oggetto di stima.

Nel caso in esame e sulla scorta di quanto più sopra illustrato in merito alla Variante approvata al vigente PGT si hanno i seguenti dati dimensionali:

**indice di edificabilità territoriale IT** di mq. 1/1, (IT = *quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato*

esistente, per superficie si intende la superficie lorda SL); per i terreni oggetto di stima mq. 57.000,00 (con lieve arrotondamento per comodità di calcolo)

**Superficie lorda SL** (SL= Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie SA). La superficie lorda edificabile sui terreni oggetto di stima è di mq. 57.000,00.

**Le Superfici accessorie SA**, non computabili nella SL edificabile, sono costituite da:

- portici e gallerie pedonali
- ballatoi, logge balconi e terrazze
- tettoie e pensiline con profondità superiore a ml. 1,50
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile
- i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m. sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale
- i volumi tecnici
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni

condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le definizioni sopra riportate sono le *Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018*; sono inserite nell'allegato alle NTA del Documento di Piano in Variante.

A fronte di quanto sopra, il presupposto per la stima secondo il metodo di trasformazione è l'edificabilità di fabbricati a destinazione industriale – artigianale nella consistenza di mq. 57.000,00; per queste destinazioni l'indice è il mq.

**Il valore di mercato dei fabbricati a destinazione industriale – artigianale** è stato ricavato da una serie di fonti estimative come esposte nell'appendice A; fonte OMI dell'Agenzia delle Entrate, Listino degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia edito da ProBrixia, comparabili tratti da compravendite recenti di fabbricati industriali – artigianali in zona adiacente a quella di interesse.

Il valore di mercato che si è ritenuto come il più prossimo, prevedibile e praticabile per la tipologia di fabbricati, nuovi, quale quella in esame è stato stimato in ragione di €./mq. 570,00.

Non conoscendo né potendo immaginare, ad oggi e anche come più sopra già riferito, la concreta consistenza e destinazione dei futuri edifici realizzabili, ci si attiene a questo valore solo in termini parametrici.

Per semplice riferimento e paragone, immaginando un intervento analogo a quello in corso sul SUAP PELI SRL di circa 5.000,00 mq. avremmo, con il dato esposto un valore di mercato del futuro immobile di €. 2.850.000,00.

### **I costi di produzione dei fabbricati a destinazione industriale – artigianale**

Sono stati determinati in riferimento alle fonti e ai documenti acquisiti presso i pubblici uffici; in dettaglio sono esposti nell'appendice B.

Si tratta sommariamente dei costi di costruzione di capannoni artigianali – industriali; dei costi delle opere di urbanizzazione, degli oneri di urbanizzazione vigenti in Comune di

Castelmella, delle spese tecniche e professionali, degli imprevisti e infine del profitto atteso dall'imprenditore, calcolato questo sul valore di mercato e comprensivo dei costi di commercializzazione.

I costi unitari a mq. di superficie edificabile sono stati calcolati in €. /mq. 513,63, come dettagliati nell'appendice B.

Anche in tema di costi, considerando in pura ipotesi l'edificazione di un complesso industriale-artigianale di 5.000 mq., come sopra per il valore di mercato, avremmo un costo complessivo pari a €. 2.568.150,00 (€. /mq. 513,63 x mq. 5.000,00).

Secondo il criterio estimativo del *valore di trasformazione* si ha che Il Valore dei terreni edificabili è dato dalla formula  $V_a = V_m - K$

- $V_a$  è il valore di mercato dell'area edificabile
- $V_m$  è il valore di mercato dei fabbricati edificabili sull'area
- $K$  è la somma dei costi di costruzione e di quelli connessi alla realizzazione dell'opera.

Nel caso in esame, sempre ipotizzando un intervento di 5.000,00 mq. di costruzione con indice di edificabilità territoriale IT di mq. 1/1, come da norma, abbiamo:

- $V_m = €.$  2.850.000,00.
- $K = €.$  2.568.150,00

$V_a$  valore dell'area edificabile =  $V_m - K = €.$  2.850.000,00 -  $€.$  2.568.150,00 =  $€.$  281.850,00

lo stesso  $V_a$  rapportato all'unità di misura del mq. è di €. 56,37.

Sia i profitti derivanti dalle vendite degli immobili sia i costi di produzione degli stessi, calcolati entrambi con i valori odierni, avranno un flusso di uscite e di entrate in un arco temporale prevedibile in 5 anni; si deve infatti tenere anche in conto che i terreni in esame non sono lotti direttamente edificabili ma necessitano, per il loro utilizzo ai fini edificatori, di un preventivo piano attuativo, di lottizzazione, da convenzionarsi con il Comune di Castelmella.

Il valore del coefficiente di attualizzazione  $1/q^n$  è stato calcolato per un arco temporale di 5 anni e con un saggio di attualizzazione del 6%, ricavato quest'ultimo dai rendimenti delle locazioni per fabbricati industriali e artigianali tratti dalla citata fonte OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore del coefficiente di attualizzazione è pari a 0,747258.

Attualizzando ad oggi il valore futuro nel quinquennio dei terreni oggetto di stima, sempre nell'ipotesi prospettata di un intervento di mq. 5.000,00 si ha:

€ 281.850,00 x 0,747258 = € 210.614,67 arrotondabile in € 210.600,00  
(euro duecentodiecimilaseicento/00); e in € /mq. 42,12

**i terreni oggetto di stima, edificabili con destinazione industriale –  
artigianale, hanno ad oggi un valore di mercato pari a € /mq. 42,12 x mq.  
57.000,00 = € 2.400.840,00**

L'incidenza dell'area edificabile sul valore degli immobili realizzati è pari a:

ante attualizzazione € (56,37 / 570,00) x 100 = 9,88

A integrazione, e solo per informazione, si forniscono i valori che risulterebbero, per i terreni in esame, in forza di altri criteri estimativi sintetici.

- 1) Ex Verbale di Giunta n. 35 del 30/03/2017 del Comune di Castelmella  
*valori di riferimento delle aree edificabili, ai fini dell'individuazione della base imponibile per l'applicazione dell'IMU e della TASI, per aree edificabili ambito D1*  
– produttivo € /mq. 115,00
- 2) Calcolo sintetico del valore di un'area edificabile secondo il criterio dell'incidenza percentuale del terreno edificabile sul valore di mercato degli immobili realizzabili;  
ricorrente è un valore percentuale compreso tra il 10 e il 30; con il valore



intermedio 15 avremmo un valore del terreno in ragione di €. /mq. 570,00 x 15%  
= €. /mq. 85,50.

- 3) Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che di seguito si trascrive:

*“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni “.*

In base alla norma richiamata, così come il costo del terreno costituisce il 20% (o 30% nel caso di fabbricati industriali) del costo del fabbricato, alla stessa maniera si può ritenere che il valore di un terreno costituisca il 20% del valore complessivo del fabbricato.

Secondo questo criterio il valore ricercato diventerebbe:

€. 570,00 x 20% = €. /mq. 114,00

Segue un raffronto dei risultati dei tre criteri di calcolo sintetico, in ragione dell'unità di misura del mq., con l'applicazione del coefficiente di attualizzazione già utilizzato, trattandosi di valori stimati sull'ipotesi di edificandi fabbricati

	<b>Metodi</b>	<b>Valori</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Valori attualizzati</b>
<b>1</b>	Valori ai fini IMU Castelmella	€. 115,00	0,747258	€. /mq. 85,93

2	Valori per incidenza %	€. 85,50	0,747258	€. /mq. 63,89
3	Valori ex D.L. 4 luglio 2006	€. 114,00	0,747258	€. /mq. 85,18
	Valore medio di (1+2+3) /3			€. /mq. 78,83

**Considerazioni conclusive:**

il valore di stima dei terreni edificabili in Castelmella, individuato con il criterio di calcolo del *Valore di trasformazione* basato sugli elementi analitici dei costi correnti di mercato degli immobili, comparabili compresi, e dei costi di produzione è risultato di **€. /mq. 42,12**.

Il valore di stima ricostruito con i criteri sintetici sopra sviluppati, seppur in uso corrente, è di €. 78,83.

Il primo valore è inferiore del 46,56% rispetto al secondo ( $78,83 - 42,12 = 36,71$ ;  $36,71/78,83 \times 100 = 46,56$ ).

La differenza non deve stupire perché trova la prima ragione nei diversi criteri di calcolo, analitico il primo e sintetico il secondo. La seconda ragione è che, nel caso in esame, il valore stimato di €. /mq. 42,12 è da ritenersi prudenziale per i motivi cui già si è fatto cenno; l'impossibilità di procedere direttamente con un titolo edilizio, come se si trattasse di un lotto edificabile, ma l'obbligo dello studio preliminare di un piano di lottizzazione da convenzionarsi con il Comune e da sottoporre alla preventiva verifica di assoggettabilità o meno alla VAS; questo allunga i tempi e i costi tecnici.

La preliminare VAS è imposta dalla Relazione di Variante nel Documento di Piano C9 all'art. 4.2 di pagina 31, *Varianti cartografiche*; la norma prescrive riguardo alla Variante 1, che riguarda i terreni oggetto di stima, *L'ambito deve essere obbligatoriamente sottoposto a specifica procedura di valutazione ambientale strategica o relativa verifica di assoggettabilità in sede di pianificazione attuativa*; si tratta di una procedura urbanistica, preordinata al piano attuativo, complessa in termini di tempo, di competenze professionali, di spese tecniche, di atti amministrativi dei Pubblici Uffici.

Ancora, non è da trascurarsi il rischio d'impresa connesso ad un programma edificatorio di considerevoli proporzioni; la consistenza complessiva dei terreni ex Fallimento B.ESSE COSTRUZIONI SRL è infatti di 57.000,00 mq. e lottizzare un'area di tali dimensioni, indipendentemente dal concreto uso che ne faranno i futuri proprietari, è un impegno considerevole in termini di tempo e di investimento; anche se i lotti creati potranno essere autonomamente e progressivamente venduti nei tempi della lottizzazione.

Può anche essere utile, a conferma del valore di stima desunto dal metodo estimativo analitico di cui sopra, un raffronto con il dato economico, noto, della vendita Fallimento B.ESSE COSTRUZIONI SRL / PELI SRL del 4 agosto 2017; il terreno distinto dai mappali 579 di mq. 12.456 e 585 di mq. 300,00, per un totale di mq. 12.756,00, era stato ceduto al prezzo di €. 400.000,00, corrispondente al prezzo unitario, rapportato alla consistenza catastale, di €. /mq. 31,35. Il terreno venduto aveva destinazione urbanistica *alberghiera*, come da atto e da CDU allo stesso allegato e per tale motivo l'intervento in corso per iniziativa della proprietà PELI SRL segue la procedura SUAP con valenza di variante urbanistica; il SUAP in questione è raffigurato sul PA 14 nel Documento di Piano e nella relazione allegata.

Il valore unitario attribuito con la presente stima è di €. /mq. 42,10, superiore del 34,29% a quello della vendita a PELI SRL; la differenza è motivata dalla diversa destinazione urbanistica dei terreni in oggetto; quella oggi prevista con la Variante in corso al vigente PGT è industriale – artigianale, non alberghiera, commerciale o residenziale o a servizi come da vigente PGT. La destinazione industriale – artigianale è la più consona, per localizzazione, alle possibilità di vendita e in linea con l'istanza a suo tempo depositata dal Fallimento il 17.07.2018.

Infine, va tenuto in debito conto il fatto che la procedura, prima di Concordato Preventivo e successivamente di Fallimento, è riuscita a trasferire vari immobili di diversa natura e consistenza in numerose località, Rezzato, Castiglione delle Stiviere, Latisana ed Esine,

---

mentre per i terreni in Castelmella sono trascorsi 7 anni nella più completa assenza di interesse; solo nel 2017 ne è stata alienata una limitata parte, con la vendita alla ditta PELL SRL, ma ancora dal 2017 ad oggi sono trascorsi altri quattro anni senza una concreta prospettiva di vendita o dimostrazione di interesse.

Per i motivi appena esposti, si ritiene che la stima sviluppata con il criterio del *Valore di trasformazione*, in ragione di €. 2.400.840,00 per i terreni in Castelmella, sia quella più conveniente nell'interesse del Fallimento B.ESSE COSTRUZIONI n. 5/12.

Brescia, 18 maggio 2021

In fede arch. Eugenio Acchiappati



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'E. Acchiappati'. Below the signature is a blue rectangular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'Arch. Eugenio ACCHIAPPATI', and 'SEZIONE A - sott. A n. 189'.

ALLEGATI:

estratto mappa catastale in scala 1:2.000

Deliberazione del C.C. n. 16 del 15 aprile 2021 approvazione variante al PGT

Determinazione del Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico n. 196 del 11.05.2021

Estratto delle NTA del Documento di Piano della Variante approvata

# COMUNE DI CASTEL MELLA

## Provincia di Brescia

Codice Ente: 10292

**DELIBERAZIONE N° 16**  
**In data 15/04/2021**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

#### OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI - APPROVAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'anno **duemilaventuno**, addì **quindici** del mese di **Aprile** alle ore **21:00**, in video conferenza, secondo le modalità di funzionamento di cui all'atto organizzativo prot. 5725 del 8/04/2020 a firma del Presidente, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **straordinaria**

Seduta **pubblica**, di **prima** convocazione

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	Guarneri Giorgio	S		10	Aliprandi Ettore	SI	
2	Lodrini Michele	S		11	Lanzini Emanuela	SI	
3	Conti Maura	S		12	Baitan Matteo	SI	
4	Mannatrizio Daniele Emanuele	S		13	Mauro Nicola	SI	
5	Torchio Silvia	S		14	Franzini Marco	SI	
6	Pisante Gianni	S		15	Bonetti Donatella	SI	
7	Pretto Laura	S		16	Mombelli Andrea	SI	
8	Bogarelli Cristian	S		17	Baresi Valentina	SI	
9	Ippolito Tiziana	S					

PRESENTI: 17 ASSENTI: 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale dott.ssa **Francesca Travaglino**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il signor **Ettore Aliprandi** nella sua qualità di **Presidente del Consiglio** ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

**OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI - APPROVAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Introduce l'argomento il *Presidente del Consiglio Ettore Aliprandi*;

Il resoconto della seduta consiliare, come da registrazione e trascrizione integrale effettuata da ditta esterna, è depositato presso l'Ufficio Segreteria e sarà pubblicato sul Sito Istituzionale per tre mesi dall'approvazione dei verbali e unito alle delibere originali.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Richiamati:**

- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 26.05.2010 con la quale è stato approvato il Piano di Governo del Territorio;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 02.05.2013 con la quale è stata approvata una rettifica al Piano di Governo del Territorio relativa alla perimetrazione dell'isola ecologica;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 01.12.2014 con la quale è stata approvata variante puntuale al Piano di Governo del Territorio relativa alle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 31.03.2016 con la quale è stata approvata una rettifica alla cartografia del Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della legge regionale n. 12/2005;
- La deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 23.01.2018 con la quale è stata approvata un'ulteriore rettifica alla cartografia del Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della legge regionale n. 12/2005;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 23.09.2019 con la quale è stata approvata una ulteriore rettifica alla cartografia del Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della legge regionale n. 12/2005;
- La deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 20.02.2020 con la quale è stato dato avvio al procedimento per la redazione della seconda variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del vigente PGT;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 26.10.2020 di adozione della seconda variante al Piano di Governo del Territorio;
- La pubblicazione di avviso di pubblicità di prot.com. n. 15.120/2020 di adozione della seconda variante al Piano di Governo del Territorio su BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 18.11.2020, sul quotidiano Il Giornale di Brescia del 18.11.2020 e sull'albo pretorio on line;
- L'avviso suddetto che indicava che gli atti adottati rimanevano in deposito presso la segreteria comunale dal 18.11.2020 al 17.12.2020 e che era possibile presentare osservazioni dal 18.12.2020 al 16.01.2020;
- La richiesta di pareri a Provincia di Brescia, ad ARPA ed ATS con nota di prot. com. n. 15.657 del 16.11.2020;

**Vista** la valutazione di compatibilità al Piano Territoriale di coordinamento provinciale e verifica di recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale pervenuta da Provincia di Brescia al prot. com. n. 4359 del 17.03.2021;

**Atteso** che ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 7 della LR 12/2005 il Consiglio Comunale, in sede di approvazione, a pena di inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento della variante adottata assumendo le definitive determinazioni per quanto riguarda le previsioni regionali/provinciali di carattere orientativo e recependo le prescrizioni afferenti gli obiettivi di

## Verbale Consiglio - 16 - 15/04/2021

interesse regionale/sovraregionale oltre che le previsioni prevalenti discendenti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

**Ritenuto** quindi di recepire le prescrizioni, aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT e controdedurre alle previsioni orientative e/o raccomandazioni in merito alla variante generale al PGT contenute nella valutazione di compatibilità al Piano Territoriale di coordinamento provinciale e verifica di recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale pervenuta da Provincia di Brescia al prot. com. n. 4359 del 17.03.2021, come da allegato “Recepimento dei pareri – Controdeduzioni alle osservazioni” A01;

**Verificato** che:

- entro il termine del 16.01.2021, sono pervenute al protocollo comunale n. 8 Osservazioni mentre ne sono pervenute n. 3 fuori termine (per complessive n. 11 Osservazioni);
- per le singole richieste contenute nelle Osservazioni sono state formulate pertanto n. 11 *proposte di controdeduzione* tutte sintetizzate dalle singole schede nell'Allegato A01;

**Considerato** di poter ritenere che i contenuti delle osservazioni accolte/parzialmente accolte, così come rilevabile dalle proposte di controdeduzione formulate, non modifichino il quadro ambientale e che pertanto non risulta necessario alcuna integrazione o modifica del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS già concluso;

**Preso atto** che l'art.78, comma 2, del D.Lgs.n.267/00, prevede che “*gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado*”.

**Ciò premesso il *Presidente del Consiglio*** Ettore Aliprandi dà la parola al Segretario Comunale per esporre sinteticamente le modalità di voto (votazioni di carattere procedurale):

Il Segretario Comunale precisa che il parere formulato dall'Amministrazione Provinciale comporta la presa d'atto del parere espresso dalla Provincia sulla compatibilità della variante al Documento di Piano con il P.T.C.P. recependone le prescrizioni e controdeducendone le raccomandazioni, come proposto dall'allegato A01 all'uopo predisposto;

Esperate le votazioni endoprocedimentali sulle singole osservazioni presentate, seguirà una votazione finale e unitaria relativa all'intera seconda variante al P.G.T. e degli atti conseguenti;

**INDI il *Presidente del Consiglio Ettore Aliprandi*** mette a votazione la proposta di recepimento e controdeduzione di cui l'Allegato A01 del parere di compatibilità al PTCP della Provincia di prot. com. n. 4359 del 17.03.2021;

Con n. 12 voti favorevoli e n. 5 voti astenuti (Mauro Nicola, Franzini Marco, Bonetti Donatella, Mombelli Andrea, Baresi Valentina) su n. 17 consiglieri presenti e 12 votanti, espressi in forma palese (per alzata di mano);

**DELIBERA**

- Di recepire il parere di compatibilità al PTCP della Provincia prot. com. n. 4359 del 17.03.2021 e controdedurre come da Allegato A01;

INDI il **Presidente del consiglio Ettore Aliprandi** chiede al Consiglio Comunale di esprimersi sulla proposta di ammettere le n.3 osservazioni presentate fuori termine:

Con n. 12 voti favorevoli e n. 5 voti astenuti (Mauro Nicola, Franzini Marco, Bonetti Donatella, Mombelli Andrea, Baresi Valentina) su n. 17 consiglieri presenti e 12 votanti, espressi in forma palese (per alzata di mano);

**DELIBERA**

- Di ammettere tutte le nr. 11 Osservazioni, incluse le nr. 3 pervenute fuori termine, alla luce del principio di massima partecipazione del privato al procedimento amministrativo e, conseguentemente, di passare alla discussione ed alla votazione su ciascuna di esse.

Il Consiglio Comunale procede all'esame di ogni singola Osservazione (dalla n. 1 alla n. 11) alla variante generale al P.G.T. ed alla relativa votazione facendo proprie le valutazioni predisposte dal punto di vista tecnico dall'estensore incaricato, esprimendo il voto in modo palese;

n.	Richiedente	Proposta		Votazione Consiglio Comunale			Esito
		Accolta	Respinta	Favorevoli	Contrari	Astenuti	
1	La Società Meridiana S.r.l. prot. 18258 del 30/12/2020			12	0	5	RESPINTA
						Baresi Valentina Bonetti Donatella Franzini Marco Mauro Nicola Mombelli Andrea	
2	Ing. Giovanna Negri Responsabile UTC prot. n. 99 del 05/01/2021			12	5	0	ACCOLTA
						Baresi Valentina Bonetti Donatella Franzini Marco Mauro Nicola Mombelli Andrea	
3	Francesco Robertella prot. 491 del 12/01/2021			12	0	5	RESPINTA
						Baresi Valentina Bonetti Donatella Franzini Marco Mauro Nicola Mombelli Andrea	
4	Claudia Comini prot. n. 619 del 13/01/2021			17	0	0	RESPINTA
					Unanimità		



**Verbale Consiglio - 16 - 15/04/2021**

5	Arturo Mola prot. n. 775 del 15/01/2021			12	0	5	ACCOLTA parzialmente
						Baresi Valentina Bonetti Donatella Franzini Marco Mauro Nicola Mombelli Andrea	
6	Arturo Mola prot. n. 776 del 15/01/2021			12	0	5	RESPINTA
						Baresi Valentina Bonetti Donatella Franzini Marco Mauro Nicola Mombelli Andrea	
7	Giorgio Scardina prot. 782 del 15/01/2021			17	0	0	ACCOLTA parzialmente
				Unanimità			
8	Savoldelli Margherita, Claudio Luigi, Faustino, Giovanna, Lorenzo. Sottini Pasqua Baresi Pierangela Scalvini Amilcare prot. n. 856 del 16/01/2021			12	0	5	ACCOLTA
						Baresi Valentina Bonetti Donatella Franzini Marco Mauro Nicola Mombelli Andrea	
9	Claudia Comini prot. n. 1148 del 20/01/2021			12	0	5	ACCOLTA
						Baresi Valentina Bonetti Donatella Franzini Marco Mauro Nicola Mombelli Andrea	
10	Sabina Taini prot. n. 1629 del 25/01/2021			17	0	0	RESPINTA
				Unanimità			
11	Mattia Treccani per conto di STERAMA di Conti Stefania & c.s.a.s. prot. n. 3005 del 22/02/2021			12	5	0	ACCOLTA
					Baresi Valentina Bonetti Donatella Franzini Marco Mauro Nicola Mombelli Andrea		

## **Verbale Consiglio - 16 - 15/04/2021**

Visti gli esiti dell'esame e votazioni delle Osservazioni e del parere sovraordinato;

**Attesa** la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 267/2000 (TU Enti Locali)

**Acquisiti** i seguenti pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.lgs. n.267/2000:

- di regolarità tecnica da parte del Responsabile del Servizio Tecnico;
- di regolarità contabile da parte del Responsabile dell'Area Finanziaria;

Con n. 12 voti favorevoli e n. 5 voti contrari (Mauro Nicola, Franzini Marco, Bonetti Donatella, Mombelli Andrea, Baresi Valentina) su n. 17 consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese (per alzata di mano);

### **D E L I B E R A**

1. Di prendere atto dell'esito delle votazioni in ordine del parere sovraordinato dall'Amministrazione Provinciale di Brescia nonché delle 11 Osservazione presentate e pertanto di recepire negli atti del P.G.T. le prescrizioni formulate e controdedotte come da Allegato A01;
2. Di approvare in via definitiva la seconda variante al Piano di Governo del Territorio vigente (P.G.T.) relativa al Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, quale risulta dalle modifiche apportate con la presente deliberazione, in accoglimento del parere dell'Amministrazione Provinciale nonché delle Osservazioni con le relative controdeduzioni come da Allegato A01;
3. Di dare mandato all'estensore del Piano Dott. Alessio Loda per quanto di competenza, di provvedere all'adeguamento formale degli elaborati, documenti, norme e atti costituenti la variante generale al PGT che si rendono necessari a seguito delle votazioni in precedenza avvenute;
4. Di demandare al Responsabile tutti gli adempimenti conseguenti l'iter approvativo del P.G.T., affinché provveda ai sensi dell'art.13 – c.10, della L.R. n.12/2005 e s.m.i. al deposito degli atti di P.G.T. così come definitivamente approvati e modificati conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni, presso la segreteria comunale, e ad inviarli alla Provincia ed alla Regione ai sensi dell'art.13 – c.11 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;
5. Di dare atto che gli atti del PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del Comune ai sensi di quanto disposto dall'art.13 c.11 della stessa legge regionale;
6. Di precisare che in ordine a tutti gli atti costituenti la variante generale al P.G.T., così come modificati in accoglimento totale o parziale delle osservazioni, si applicano le misure di salvaguardia;
7. Di dare atto che ai sensi dell'art.13 c.9 della L.R. n.12/05 la presente delibera non è soggetta a nuova pubblicazione;

## **Verbale Consiglio - 16 - 15/04/2021**

8. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – quarto comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza, con successiva e separata votazione il cui esito è stato successivamente proclamato come segue: con n. 12 voti favorevoli e n. 5 voti contrari (Mauro Nicola, Franzini Marco, Bonetti Donatella, Mombelli Andrea, Baresi Valentina) su n. 17 consiglieri presenti e votanti, espressi in forma palese (per alzata di mano).

**Verbale Consiglio - 16 - 15/04/2021**

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente del Consiglio  
Ettore Aliprandi

Il Sindaco  
Giorgio Guarneri

Il Segretario Generale  
Francesca Travaglino

---

	<b>COMUNE DI CASTEL MELLA</b> (Provincia di Brescia )
--	----------------------------------------------------------

<b>REGISTRO GENERALE</b>	
<b>Numero</b>	<b>Data</b>
<b>196</b>	<b>11/05/2021</b>

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**UFFICIO TECNICO**

<b>OGGETTO:</b>	<b>VALIDAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AGGIORNATA ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 16 DEL 15 APRILE 2021</b>
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 26.10.2020 di adozione della seconda variante al Piano di Governo del Territorio;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 15.04.2021 di approvazione della seconda variante al Piano di Governo del Territorio;

Considerato che nella delibera di C.C. n° 16 del 15.04.2021 si demandavano al Responsabile tutti gli adempimenti conseguenti l'iter approvativo del P.G.T., affinché provveda ai sensi dell'art.13 – c.10, della L.R. n.12/2005 e s.m.i. al deposito degli atti di P.G.T. così come definitivamente approvati e modificati conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni, presso la segreteria comunale, e ad inviarli alla Provincia ed alla Regione ai sensi dell'art.13 – c.11 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;

Vista la seguente documentazione appositamente predisposta dal professionista incaricato della redazione della variante Pian. Alessio Loda, depositata in data 10 maggio 2021 e acquisita al prot. comunale n.7190, modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla delibera C.C. n° 16 del 15.04.2021:

### DOCUMENTO DI PIANO

- DP – P24 Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto Scala 1:5.000
- DP - P25 Ambiti di Trasformazione Scala 1:5.000
- DP - P1 Norme Tecniche di Attuazione

### PIANO DEI SERVIZI

- PS-C/P3a Servizi esistenti e di progetto Scala 1:5000
- PR - P1 Norme Tecniche di Attuazione

### PIANO DELLE REGOLE

- PR - P3a Ambiti del tessuto edilizio consolidato Scala 1:5.000
- PR - P4 Categoria degli edifici del nucleo storico di antica formazione Zona A Scala 1:1.000
- PR - P5 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico Scala 1:5.000
- PR - P1 Norme Tecniche di Attuazione

Verificata la conformità degli elaborati prodotti con quanto stabilito con delibera di C.C. n° 16 del 15.04.2021;

Visto il T.U.EE.LL.;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente regolamento di organizzazione e funzionamento degli uffici e servizi;

Visto il decreto sindacale di nomina dei responsabili dei servizi;

Dato atto che la presente è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia, allo Statuto e ai regolamenti vigenti dell'Ente, nonché alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Dato atto che il Responsabile del procedimento è Giovanna Negri;

#### DETERMINA

1. Di validare la documentazione appositamente predisposta dal professionista incaricato della redazione della variante Pian. Alessio Loda, depositata in data 10 maggio 2021 e acquisita al prot. comunale n. 7190, modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla delibera C.C n° 16 del 15.04.2021 e che si allega alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale, come da elenco di seguito riportato:

##### DOCUMENTO DI PIANO

- DP – P24 Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto Scala 1:5.000
- DP - P25 Ambiti di Trasformazione Scala 1:5.000
- DP - P1 Norme Tecniche di Attuazione

##### PIANO DEI SERVIZI

- PS-C/P3a Servizi esistenti e di progetto Scala 1:5000
- PR - P1 Norme Tecniche di Attuazione

##### PIANO DELLE REGOLE

- PR - P3a Ambiti del tessuto edilizio consolidato Scala 1:5.000
- PR - P4 Categoria degli edifici del nucleo storico di antica formazione Zona A Scala 1:1.000
- PR - P5 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico Scala 1:5.000
- PR - P1 Norme Tecniche di Attuazione

- 
2. Di dare atto che la documentazione suddetta depositata presso l'Area Tecnica;
  3. Di dare atto che la presente determinazione va pubblicata all'albo pretorio di questo Ente per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile del Settore  
NEGRI GIOVANNA / INFOCERT SPA

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.*



N=5040300

E=1588500



8-Feb-2021 15:39:50  
Prot. n. T282571/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTEL MELLA  
Foglio: 3

1 Particella: 580



# COMUNE DI CASTEL MELLA

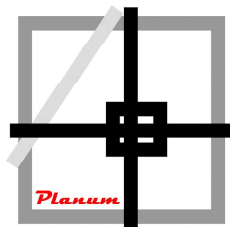
## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO SECONDA VARIANTE

### DOCUMENTO DI PIANO

# P1

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA  
Pian. ALESSIO LODA



**Planum**

Studio Tecnico Associato **Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: [planumstudio.it](http://planumstudio.it)

email: [info@planumstudio.it](mailto:info@planumstudio.it) - pec: [pec@pec.planumstudio.it](mailto:pec@pec.planumstudio.it)

P.IVA - C.F.: 03871130989

COMMITTENTE

**COMUNE DI CASTEL MELLA**

Piazza Unità d'Italia n. 3

CAP - 25030 - CASTEL MELLA (BS)

Tel. 030 2550811 - Fax 030 2550892

pec: [protocollo@pec.comune.castelmella.bs](mailto:protocollo@pec.comune.castelmella.bs)

P.IVA - C.F.: 0088600017

Sindaco: GIORGIO GUARNERI

Responsabile Area Tecnica: GIOVANNA NEGRI

COMMESSA: 041CSM

FASE: 02-ADOZIONE

REVISIONE: 00

DATA: SETTEMBRE 2020

# DPP1

## ART. 40 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PA 14

Superficie territoriale: 78.321 mq

Obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto:

- previsione di un'asse strutturale del quartiere sul quale concentrare le diverse funzioni;
- garantire una fascia di mitigazione ambientale a confine con la zona residenziale adiacente.

### 40.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - autotrasporti (2.3)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 600 mq di SV
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7) fino ad un massimo di 300 mq di SL
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - logistica (5.3)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività di cui alle destinazioni 2.3, 5.2 e 5.3 è ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio per attività, fino ad un massimo di 140 mq di SU.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

### 40.2 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità territoriale (IT): 1,00 mq/mq
2. Indice di copertura territoriale (IC): 50%
3. Altezza dell'edificio: 19,00 m
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT): 15%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.5
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.7
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m, ai sensi dell'art. 4.6

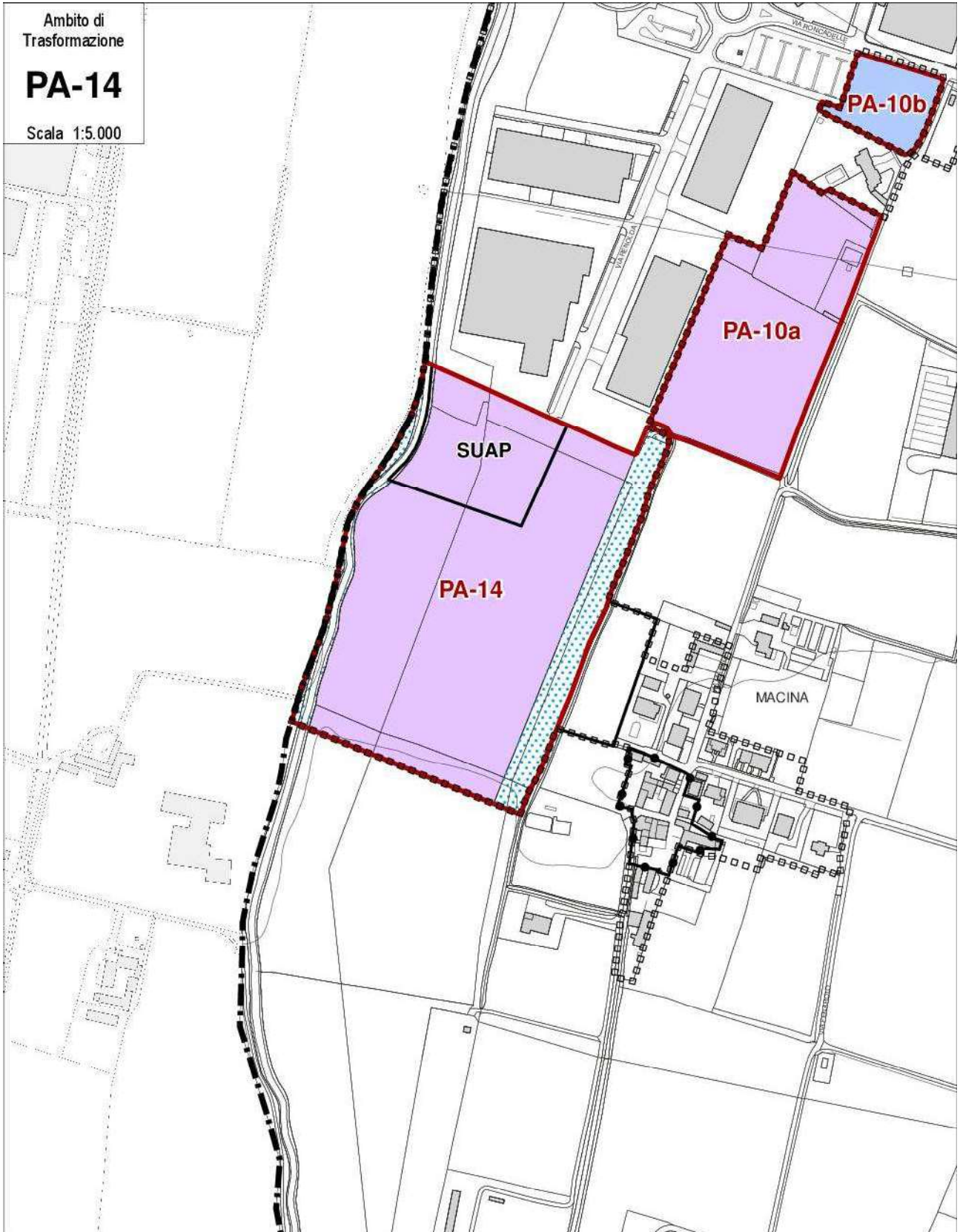
### 40.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

### 40.4 Criteri di intervento

1. Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:

- Aree agricole di valenza paesistica
  - Seminativi e prati in rotazione
  - Fasce di contesto alla rete idrica
2. In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Piano Paesistico di Contesto ai sensi dell'art. 20.2, comma 2.
  3. Si prescrive che l'ambito sia sottoposto a specifica procedura di valutazione ambientale strategica o relativa verifica di assoggettabilità in sede di pianificazione attuativa.
  4. Il piano attuativo deve essere accompagnato da uno specifico studio idraulico che garantisca il non incremento del grado di rischio e pericolosità idraulica del torrente Mandolossa.
  5. In caso di positiva conclusione del procedimento del SUAP in itinere, di cui all'istanza presentata in data 13/02/2020 prot. n. 2441 ai sensi del DPR 160/2010 art.8, la superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione PA 14 e il relativo peso insediativo ammissibile sono da computare al netto dell'area interessata.



**LEGENDA**



Perimetro degli Ambiti di Trasformazione



Viabilità di progetto



Area di trasformazione a destinazione residenziale



Area di trasformazione a destinazione commerciale direzionale



Area di trasformazione a destinazione produttiva



Area di trasformazione per servizi pubblici