



Spett.le  
**CITTA' DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII**  
Piazza Mater et Magistra, n. 1  
24039 Sotto il Monte Giovanni XXIII (BG)

Nelle persone:

**del Sindaco e dei Consiglieri Comunali**

**Sotto il Monte Giovanni XXIII, lì 08 settembre 2016.**

**OGGETTO: DICHIARAZIONE DI VOTO sulla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale N. 2: ADOZIONE VARIANTE N. 1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)**

La Variante n. 1 al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) riguarda alcuni aspetti di dettaglio della normativa del Piano delle Regole e due aspetti specifici di due ambiti del tessuto urbano consolidato:

**1. Art. 37 "Nuclei consolidati in ambito collinare N1"**

*Vengono variate le modalità di intervento per i fabbricati esistenti, sia per le superfici accessorie, sia per le superfici residenziali.*

*Per quanto concerne il fabbricato denominato "Cascina Costa", attraverso un Titolo Edilizio Convenzionato, viene normato l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento concedendo la possibilità di maggiori superfici residenziali, nel rispetto della tipologia architettonica del fabbricato sottoposto a vincolo come bene di particolare importanza storica artistica.*

**2. Art. 43 Ambito per attività industriale e artigianale confermata allo stato di fatto (P3)**

*Viene concessa la possibilità di realizzarne ampliamenti e nuove costruzioni per attività produttive.*

Per l'ambito P3 non è riscontrabile, negli atti della variante, alcuna motivazione a supporto della scelta di consentire l'ampliamento e la nuova costruzione in un ambito che continua ad essere identificato come "confermato allo stato di fatto", isolato rispetto al polo produttivo di Via Bedesco, circondato da aree agricole e posto nelle vicinanze di ambiti residenziali. Tale scelta non può essere valutata per l'oggettiva mancanza di un'adeguata documentazione a supporto della stessa.

Per quanto concerne la modifica della normativa degli ambiti N1 si osserva quanto segue:

Negli atti della variante non viene riportato alcuno studio e alcuna motivazione a supporto della scelta di incrementare dal 20 al 30 la percentuale della superficie residenziale complessiva realizzabile in ampliamento. La percentuale del 20% era in linea con la normativa nazionale e regionale del "Piano Casa" e rendeva permanente una disposizione che il legislatore aveva introdotto per un periodo di tempo determinato.

Tale scelta non è pertanto oggettivamente valutabile nel merito.

La variante necessaria per consentire un "importante" ampliamento della "Cascina Costa" è supportata da una specifica richiesta del proprietario che è già stata sottoposta al Consiglio Comunale nel mese di marzo 2016 (non con la Deliberazione n.92 del 17.12.2014, indicata nella reazione tecnica della variante).

Il progetto dovrà essere sottoposto al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica per il vincolo ambientale e all'Autorizzazione da parte della Soprintendenza per il vincolo architettonico specifico.

Il doppio vincolo dovrebbe essere una garanzia per l'approvazione di un progetto adeguato al contesto di intervento sotto tutti i punti di vista. L'obbligo di sottoporre lo stesso a tali Enti riduce pertanto la competenza del Consiglio Comunale alle valutazioni di merito sull'opportunità della scelta, sulle compensazioni proposte e sulla correttezza della procedura.

Ritengo che le specifiche esigenze di un cittadino debbano essere correttamente valutate dall'Amministrazione Comunale con un occhio sempre attento all'interesse pubblico.

Nel caso specifico, le dimensioni generose del lotto di proprietà e il confronto con la densità edilizia del tessuto urbano del comparto a sud, sono compatibili con le richieste di incremento volumetrico avanzate.

A fronte di un parere favorevole generale sui contenuti di questa variante, quello che non è condivisibile è il procedimento seguito.

La variante introduce, infatti, delle disposizioni "particolari" vantaggiose per un caso specifico in un articolo della normativa del Piano delle Regole che governa tutti gli ambiti N1, senza valutare tutti gli aspetti che le disposizioni legislative impongono.

Il percorso seguito non consente, altresì, a questo Consiglio, di valutare con un unico procedimento tutti gli aspetti, sia privati che pubblici, legati all'intervento.

Ritengo che un progetto, come quello della Cascina Costa, dovrebbe essere presentato e valutato dal Consiglio Comunale con uno specifico Piano Attuativo in variante al P.G.T., con un procedimento proprio unico che ne consenta una valutazione completa.

Il Decreto sblocca Italia (legge n. 164 del 2014) ha introdotto il punto d-ter) al comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, il quale prevede che:

*L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale ed è incrementata anche dalla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*

La determinazione di tale contributo straordinario non è presente negli elaborati della variante, la quale si limita ad indicare, in modo generico, solo alcune opere di interesse pubblico a carico del privato e non è riportata neppure come indicazione di rinvio nella proposta di deliberazione.

Solo la presentazione di un Piano Attuativo di variante avrebbe consentito di valutare congiuntamente e compitamente tutti gli aspetti sopra evidenziati.

Per le motivazioni sopra esposte, il mio parere sulla proposta di deliberazione non può che essere contrario.

Cordiali Saluti.

LISTA CIVICA SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII  
f.to IL CONSIGLIERE COMUNALE

Michela Ghisleni

