



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO
Provincia di Brescia

*Via XX settembre, 32 – 25036 Palazzo sull'Oglio (BS) - Tel. 0307405511 - Fax 0307405566 - Codice
fiscale 00400530176
www.comune.palazzolosulloglio.bs.it*

SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2020

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 53 del 26-11-2020

OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE N. 241/90, DA STIPULARSI CON LA SOCIETA' LEASECO ONE S.R.L., PROPEDEUTICO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE, RELATIVA AL COMPARTO DELL'EX-CEMENTERIA ITALCEMENTI.

Nell'anno duemilaventi, il giorno ventisei del mese di novembre, convocato per le ore 20:45, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione, in modalità telematica mediante videoconferenza (tramite applicativo 3CX WebMeeting) in ossequio alle norme relative all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e in particolare ai sensi di quanto disposto dall'art. 73, comma 1, del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

ZANNI GABRIELE	Sindaco	Presente	MASCHERETTI MARIO	Consigliere	Presente
GATTO	Presidente del	Presente	PEDRALI	Consigliere	Presente

MATTEO	Consiglio Comunale		LEONARDO		
VERROCCHI VINCENZA	Consigliere	Presente	RACCAGNI STEFANO	Consigliere	Presente
PEDERCINI OMBRETTA	Consigliere	Presente	MENASSI MARIO	Consigliere	Presente
BELOTTI BRUNO	Consigliere	Presente	BERTOLI ATILIO	Consigliere	Presente
FACCHI GIACOMINO	Consigliere	Presente	DELL'ORTO SIMONA	Consigliere	Presente
FOGLIA MARTA	Consigliere	Presente	MARIANI DANIELE	Consigliere	Presente
ACERBIS FRANCESCO	Consigliere	Presente	MINGARDI ALESSANDRO	Consigliere	Presente
BARBO' GIOVANNI	Consigliere	Presente			

Numero totale PRESENTI: 17 - ASSENTI: 0

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE Leonilde Concilio la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono altresì presenti gli Assessori esterni PIAONTI ALESSANDRA, MARCANDELLI FRANCESCO, CHIARI DIEGO, VALLI NADIA, COSSANDI GIANMARCO.

Essendo legale in numero degli intervenuti, MATTEO GATTO nella sua qualità di PRESIDENTE assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato e, su questo, il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione.

Il Presidente introduce l'argomento posto al n.7 dell'ordine del giorno "APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE N. 241/90, DA STIPULARSI CON LA SOCIETA' LEASECO ONE S.R.L., PROPEDEUTICO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE, RELATIVA AL COMPARTO DELL'EX-CEMENTERIA ITALCEMENTI" e cede la parola al Sindaco Gabriele Zanni.

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Sindaco Gabriele Zanni;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali, così come riportati nella deliberazione n.46 in data odierna.

PREMESSO CHE:

- con nota registrata al n. 32309 di protocollo generale in data 10/11/2020, è pervenuta al Comune di Palazzolo sull'Oglio la proposta della Società Leaseco One S.r.l., con sede in ROMA, di accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., relativa al comparto dell'ex cementeria Italcementi;

- è seguita, in data 13/11/2020 – registrata al n. 32824 di protocollo, la trasmissione dello stesso schema di accordo debitamente firmato da parte della stessa società Leaseco One Srl, in qualità di società veicolo d'appoggio unipersonale a responsabilità limitata, costituita ai sensi dell'articolo 7.1 – commi 4 e 5 – della legge 30 aprile 1999 – n. 130, nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione in corso di realizzazione da parte della società Vette mSPV S.r.l., avente ad oggetto un altro portafoglio di crediti classificati come “deteriorati” sorti da contratti di leasing, con sede in Roma, via Piemonte n. 38, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15376381008 – REA n. 1586303, soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio unico “Credito Fondiario S.p.A.” e, dunque, consolidata nel bilancio e ricompresa nella vigilanza consolidata di quest'ultima ai sensi dell'articolo 65 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Daniele Gentili;

- tale proposta di accordo, relativa come anzidetto al comparto dell'ex cementeria Italcementi, attualmente individuato come Ambito di Trasformazione n. 12 dal Documento di Piano della prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, è finalizzata tra l'altro:

1. all'individuazione di tale comparto tra gli ambiti di rigenerazione urbana di cui all'articolo 8 bis – comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005 – n. 12 e s.m.i.;
2. alla sua ri-pianificazione nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo PGT;
3. alla ridefinizione delle proprietà pubbliche private del comparto, con la cessione al Comune di Palazzolo sull'Oglio di un'area avente superficie di mq 13.000,00, per la realizzazione di una Residenza sanitaria assistenziale (RSA), riconoscendo in cambio alla Società Leaseco One S.r.l., ai sensi dell'articolo 11 – comma 3 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., una capacità edificatoria con Superficie lorda di pavimento (SLP) predefinita pari a mq 26.000, da realizzarsi tramite Piano Attuativo nella restante parte del comparto non interessata dalla realizzazione della RSA;

CONSIDERATO CHE:

- la Società Leaseco One S.r.l. è proprietaria di alcune aree ed unità immobiliari site nel Comune di Palazzolo sull'Oglio, già appartenenti al comparto della ex-cementeria Italcementi e che erano state interessate dal “Piano di Recupero dell'ex Cementeria Italcementi”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27;

- per l'attuazione di tale “Piano di Recupero dell'ex Cementeria Italcementi”, era stata stipulata Convenzione Urbanistica in data 12 maggio 2005, con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087, tra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la Società Costruzioni Palazzolesi S.r.l., con sede in Brescia (BS), in qualità di società a quella data proprietaria delle aree comprese nel citato Piano di Recupero aventi superficie territoriale di mq 76.228;

- nell'ambito di tale Convenzione erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), per un totale di mq 39.759,83 (cfr. articolo 9 della Convenzione), aree queste che avrebbero dovuto essere successivamente oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero;

- del suddetto Piano di Recupero, tuttavia, non ne venivano realizzati gli interventi edilizi privati

previsti, fatta eccezione per gli interventi di demolizione dei fabbricati preesistenti, anche ai fini dell'indagine ambientale che veniva effettuata, mentre, per quanto concerne le opere di urbanizzazione, veniva realizzata unicamente una intersezione a rotatoria, al di fuori del comparto, tra le vie San Pancrazio e Malogno;

- i termini per l'attuazione del suddetto Piano di Recupero sono scaduti in data 4 maggio 2018, atteso che, ai sensi dell'articolo 3 - comma 1 - della Convenzione Urbanistica stipulata per l'attuazione del medesimo Piano di Recupero, il termine decennale per l'attuazione del Piano decorreva dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. del relativo avviso di approvazione, pubblicazione avvenuta in data 4 maggio 2005 e che l'articolo 30 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito con legge 9 agosto 2013, n. 98, ha successivamente stabilito una proroga triennale sia del termine di validità che dei termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31 dicembre 2012;

RICORDATO, in particolare, che, nel suddetto comparto interessato dal Piano di Recupero approvato, sono stati realizzati unicamente:

1. per quanto concerne gli interventi di indagine ambientale, venivano predisposti un'indagine geologica ambientale ed un piano delle indagini preliminari, epilogati con la nota del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, con la quale Arpa - Dipartimento di Brescia, comunicava di “prendere atto dell'assenza di contaminazione e non ritiene necessari ulteriori approfondimenti d'indagine per l'area indagata” e, di seguito, con la nota sempre di Arpa in data 7 ottobre 2011 – protocollo n. 00134218/11 cl. 3.6.6.;

2. per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi, sono stati rilasciati:

a) Permesso di Costruire registrato come pratica edilizia n. 327/2007, rilasciato il 13 maggio 2008 – protocollo n. 19731, alla società “Contrada Alta srl” per la demolizione di due edifici nell'ambito del Piano di Recupero;

b) Autorizzazione Paesaggistica, registrata come pratica edilizia n. 165/2008, del 28 maggio 2008 per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interni del comparto;

c) Permesso di Costruire registrato come pratica edilizia n. 178/2008, rilasciato il 4 agosto 2008 – protocollo n. 23184 del 5 agosto 2008, per la demolizione di ulteriori fabbricati posti all'interno del comparto;

3. Dopo il rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi, non veniva tuttavia completata l'attuazione del Piano di Recupero approvato e, pertanto, l'area rimaneva in stato di cantiere, con la conseguenza che in data 3 dicembre 2015 è stata emanata Ordinanza Sindacale n. 108 per lo smaltimento dei rifiuti abbandonati, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e per il ripristino dello stato dei luoghi, Ordinanza successivamente modificata con provvedimento protocollo n. 35575 in data 22 dicembre 2016. Per l'esecuzione di tale Ordinanza:

a) con Atto Dirigenziale n. 1903/2017 del 26 giugno 2017 del Direttore del Settore Ambiente della Provincia di Brescia, veniva autorizzata la ditta Contrada Alta S.r.l. all'esercizio di operazioni di recupero (R5) di rifiuti non pericolosi costituiti da terre e rocce da scavo EER 170504 e tale autorizzazione veniva concessa per un periodo di due anni;

b) in data 13 novembre 2018 la società Contrada Alta Srl presentava quindi richiesta di Permesso di Costruire, registrata come pratica edilizia n. 273/2018, per lo spianamento dei cumuli presenti sull'area, per il quale, acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi nella seduta del 29 novembre 2018 – verbale protocollo n. 36869, con lettera del Settore Urbanistica - protocollo n. 39462 del 20 dicembre 2018, veniva comunicato il parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire, subordinato all'acquisizione della sottoscrizione della pratica da parte della società Ubi Leasing S.p.A. quale proprietaria, a tale data, delle aree interessate;

c) in data 13 maggio 2019, a seguito dell'acquisizione della autorizzazione alla realizzazione delle suddette opere da parte della società Ubi Leasing S.p.A., veniva quindi rilasciato il Permesso di Costruire n. 273/2018 – protocollo n. 15506, relativo, appunto, allo spianamento dei cumuli costituiti da terre e rocce da scavo presenti su una parte dell'ex Cementeria Italcementi;

DATO ATTO CHE:

- il Comune di Palazzolo sull'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n.1;
- successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 26 aprile 2017, è stata definitivamente approvata la prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 32 in data 9 agosto 2017, del relativo avviso di approvazione;
- tale Variante generale al PGT, ha ripianificato il comparto dell'ex cementeria Italcementi, trattandosi di un comparto soggetto ad un Piano Attuativo ormai scaduto, per l'avvenuto decorso decennale dei termini di attuazione, suddividendolo in due Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (AdT n. 12 e AdT n. 13) e rivedendo i relativi parametri edilizi ed urbanistici, con la finalità di agevolarne e semplificarne l'attuazione;
- i suddetti Ambiti di Trasformazione sono in particolare disciplinati dal Documento di Piano della vigente Variante generale al PGT e in particolare dall'*All. C – NTA – Articolo 48 “Ambito di Trasformazione n. 12 – Recupero Ex Italcementi” e Articolo 49 “Ambito di Trasformazione n. 13 – via San Pancrazio (Ex Italcementi)”*;
- più specificatamente, l'articolo 48 delle N.T.A. del Documento di Piano, per l'Ambito di Trasformazione n. 12, prevede che: “l'area compresa nell'ambito n. 12, con una superficie territoriale di 66.384,11 mq, è suddivisa in una parte costituita da un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, mentre una seconda parte è invece costituita da una ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio. Per quanto riguarda l'area interessata dall'ex cementificio, l'attuale stato di fatto deriva da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica. A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, il comparto è stato interessato da un'indagine geologica ambientale ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e dalla demolizione di gran parte degli edifici esistenti, cui non è però seguita l'attuazione del Piano di Recupero sia per quanto concerne gli interventi edilizi privati, che per quanto concerne le relative opere di urbanizzazione, in merito alle quali è stata unicamente realizzata una rotatoria esterna, in corrispondenza dell'intersezione tra la via San Pancrazio e la via Malogno. Sull'area sono tuttora presenti le due ciminiere dell'ex cementificio. L'attuazione di tale Ambito deve avvenire tramite Piano di Lottizzazione di iniziativa privata. In base alle destinazioni d'uso previste dal PGT per tale ambito di trasformazione, gli standard urbanistici da reperire in sede di Piano Attuativo sono pari a 23.200 mq”;
- tale Ambito n. 12 ricade altresì in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto ricadente rispettivamente nella fascia di 150 m dal Fiume Oglio e all'interno del Parco Oglio nord;

CONSIDERATO CHE:

- a seguito degli incontri e della corrispondenza intercorsi tra la Società Leaseco One S.r.l. e questa Amministrazione Comunale, per valutazioni sullo stato di fatto dell'area e sulla mancata attuazione e completamento del Piano di Recupero suindicato, la stessa società Leaseco One S.r.l. ha proposto, con istanza registrata al n. 32309 di protocollo generale in data 10/11/2020, un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., successivamente ritrasmesso in data 13/11/2020 – al n. 32824 sottoscritto dall'Amministratore unico e legale rappresentante Daniele Gentili della suddetta società, per la ripianificazione del comparto in oggetto nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, procedimento avviato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio con deliberazione della Giunta Comunale in data 28 luglio 2020 – n. 87;
- il citato disposto normativo consente all'Amministrazione procedente, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dai soggetti interessati, di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;
- le finalità e gli obbiettivi della proposta di accordo presentata dalla Società Leaseco One S.r.l., possono essere così sintetizzati:

1. incentivare il recupero del Comparto dell'ex cementeria Italcementi, che costituisce a tutti gli effetti un'area di rigenerazione urbana (intesa come insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano);
2. di conseguenza, individuare il comparto stesso tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis, comma 1, della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i., articolo introdotto dall'articolo 3 - comma 1 - lettera k), della legge regionale n. 18 del 2019;
3. ridefinire nell'ambito dello stesso comparto, la proprietà delle aree pubbliche, delle aree private ed asservite all'uso pubblico e delle aree private destinate alla realizzazione di interventi edilizi privati, atteso che, come sopra ricordato, in sede di stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, avvenuta con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087, erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), per un totale di mq 39.759,83, aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero, attuazione che si ribadisce non è avvenuta, se non limitatamente ad interventi di indagine e pulizia ambientale e alla demolizione di alcuni fabbricati;
4. ripianificare pertanto il comparto stesso, ridefinendone i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la conseguente dotazione di area standard, tramite il procedimento di formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) avviato dal Comune di Palazzolo con la sopra citata deliberazione di Giunta Comunale n. 87/2020;
5. per quanto concerne le aree standard afferenti al comparto, ridefinirne la quantità e la configurazione planimetrica delle stesse, prevedendone un accorpamento, con conseguente risuddivisione tra proprietà privata e pubblica delle stesse, al fine di consentire al Comune di Palazzolo sull'Oglio la realizzazione di una nuova RSA, con la relativa area di pertinenza, nella parte sud del comparto stesso;
6. acquisire pertanto al patrimonio pubblico, senza oneri per l'Amministrazione Comunale, il terreno della superficie di circa mq 13.000,00 quale area destinata a servizi pubblici per la realizzazione di una nuova RSA;

PRESO ATTO che, per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi suindicati, gli adempimenti in capo alle parti, previsti dalla succitata proposta di accordo procedimentale presentata, possono essere quindi così sintetizzati:

1. Da parte della Società Leaseco One S.r.l.:

- a) cessione al Comune di Palazzolo sull'Oglio della sopra indicata area avente superficie di mq 13.000,00, per la realizzazione di una RSA, riconoscendo in cambio alla Società Leaseco One S.r.l., ai sensi dell'articolo 11 – comma 3 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., una capacità edificatoria con Superficie lorda di pavimento (SLP) predefinita pari a mq 26.000, da realizzarsi tramite Piano Attuativo nella restante parte del comparto dell'Ambito di Trasformazione n. 12, non interessata dalla realizzazione della RSA;
- b) la possibilità di realizzazione di tale Piano Attuativo, fermo restando la presentazione di un progetto di intervento unitario, tramite unità minime di intervento e fasi di realizzazione (stralci funzionali), così come consentito dall'articolo 12 – comma 1 – della L.R. 12/2005, anche per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione, coerenti con il progetto di intervento unitario;

2. Da parte del Comune di Palazzolo sull'Oglio, i seguenti impegni:

- a) individuare il comparto in oggetto quale ambito di rigenerazione urbana e territoriale

nell'ambito della delibera prevista dall'articolo 8 bis – comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, con previsione di specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione. Tale individuazione del comparto in oggetto costituisce presupposto stesso di efficacia dell'Accordo;

b) assoggettare ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) e dell'articolo 43 – comma 2 – quater della L.R. 12/2005 e s.m.i., a contributo di costruzione ridotto della misura del 50%, anche per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione primaria, le aree oggetto di intervento di ristrutturazione urbanistica, nell'ambito del Piano Attuativo per la realizzazione della capacità edificatoria attribuita al comparto;

c) attuare e completare il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (Nuovo Documento di Piano e variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole), avviato ai sensi dell'articolo 13 – comma 2 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con la Deliberazione della Giunta Comunale del 28 luglio 2020, n. 87, nell'ambito del quale ripianificare il comparto in questione;

EVIDENZIATO, inoltre, che la Società Leaseco One S.r.l., con lo stesso accordo:

a) esprime il proprio consenso nei confronti del Comune al fine di avviare la procedura di evidenza pubblica (partenariato-pubblico-privato) per la realizzazione di una nuova Casa di Riposo sull'area con superficie di 13.000,00 mq individuata nella zona sud del comparto rispetto alla quale prende atto che il Comune ha già pubblicato un avviso esplorativo (protocollo n. 19611 del 17/07/2020);

b) all'esito dell'approvazione da parte del Comune di apposita delibera di Consiglio comunale volta alla qualificazione del comparto come ambito di rigenerazione urbana, la società si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune l'area di 13.000,00 mq sopra indicata, ai sensi dell'articolo 8 bis – comma 1 – della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

RICHIAMATO che:

- l'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. – “Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento”, prevede che la Pubblica Amministrazione, anche in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dal privato, possa concludere, senza pregiudizio dei terzi ed in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

- la proposta di accordo presentata ai sensi del citato articolo 11 della L. n. 241/1990 avanzata dalla Società Leaseco One S.r.l., possiede pertanto i caratteri di rilevante interesse pubblico, considerato che è finalizzata alla rigenerazione urbana del comparto dell'ex-cementeria Italcementi, con la ridefinizione della disciplina urbanistica dello stesso nell'ambito del già avviato procedimento di formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) e prevede la cessione gratuita al Comune di Palazzolo sull'Oglio di un'area per la realizzazione di una nuova RSA a servizio dei propri cittadini;

- il Comune di Palazzolo sull'Oglio, pertanto, ritiene necessario e fondamentale definire con la Società Leaseco One S.r.l. un assetto complessivo unitario dell'area dell'ex cementeria Italcementi, in grado di contemplare le esigenze del Comune di Palazzolo sull'Oglio e della stessa società Leaseco One S.r.l.;

VISTI:

- la proposta di accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., propedeutico alla predisposizione di una variante al P.G.T. vigente, relativa al comparto dell'ex-cementeria Italcementi, trasmessa con nota registrata al n. 32309 di protocollo generale in data 10/11/2020, dalla Società Leaseco One S.r.l., con sede in ROMA e seguita dalla trasmissione in data 13/11/2020 –al n. 32824 di protocollo, dello stesso schema di accordo debitamente firmato da parte della stessa società Leaseco One Srl;

- la deliberazione della Giunta Comunale in data 10 novembre – n. 138, avente ad oggetto “Preso d'atto

della proposta di accordo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, da stipularsi ai sensi dell'articolo 11 della L. n. 241/90 tra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la Società Leaseco One S.r.l., propedeutico alla predisposizione di una variante al P.G.T. vigente, relativa al comparto dell'ex-cementeria Italcementi", esecutiva ai sensi di legge;

ACCERTATO che:

- l'Accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune, ed ha in particolare ad oggetto il percorso per addivenire alla predisposizione di una variante al PGT relativamente alle aree afferenti alla Società Leaseco One S.r.l., secondo un assetto condiviso con il Comune di Palazzolo sull'Oglio;

- per la puntuale definizione di tale nuovo assetto del comparto dell'ex cementeria Italcementi, si demanda alla specifica procedura di formazione del nuovo PGT, richiamato e ribadito, al riguardo, che il Comune di Palazzolo sull'Oglio, con Deliberazione della Giunta Comunale del 28 luglio 2020, n. 87, ha avviato, ai sensi dell'articolo 13 – comma 2 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (Nuovo Documento di Piano e variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole) e, di seguito, con avviso pubblico in data 19 agosto 2020 – protocollo n. 22635, è stato reso noto lo stesso avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio ai sensi del citato articolo 13 – comma 2 – della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., mentre con deliberazione della Giunta Comunale in data 15 settembre 2020, n. 111, è stato avviato il relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

- ai sensi dell'articolo 11 - comma 4 bis - della L. n. 241/90 e s.m.i. e richiamate le disposizioni inerenti alla competenza in materia di pianificazione urbanistica generale ed acquisti, alienazioni e permutazioni immobiliari assegnate al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. b) ed l) del D.Lgs 267/2000, sussiste la competenza del Consiglio Comunale all'approvazione della proposta di accordo in questione.

RITENUTO, pertanto, di approvare la proposta di accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., propedeutico alla predisposizione di una variante al P.G.T. vigente, relativa al comparto dell'ex-cementeria Italcementi, trasmessa con nota registrata al n. 32309 di protocollo generale in data 10/11/2020, dalla Società Leaseco One S.r.l., con sede in ROMA e seguita dalla trasmissione in data 13/11/2020 –al n. 32824 di protocollo, dello stesso schema di accordo debitamente firmato da parte della stessa società Leaseco One Srl;

RILEVATO che lo Schema di Accordo con i relativi allegati cartografici, oggetto della presente deliberazione, sono resi noti, ai sensi dell'articolo 39 "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio" del D. Lgs. 33/2013, mediante pubblicazione nel sito internet comunale - Amministrazione Trasparente - Sezione pianificazione e governo del territorio;

VISTI:

- l'articolo 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i.;
- l'articolo 42 - comma 2 - del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- la L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- la L.R. 31/2014 e s.m.i.;
- la L.R. 18/2019 e s.m.i.;
- il D. Lgs. 33/2013;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica Arch. Giovanni Piccitto, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e sue s.m.i., attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa posta in essere con il presente atto;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile rilasciato dal Dirigente Area Finanziaria – Affari Generali /Vicesegretario Dott. Gallone Giuseppe, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e sue s.m.i., attestante la regolarità e la correttezza contabile del presente atto;

TUTTO CIÒ PREMESSO, considerato e ritenuto

Con la seguente votazione espressa per appello nominale:

Consiglieri presenti n. 17 assenti n. 0

Consiglieri votanti n. 17

Voti favorevoli n. 17

Voti contrari n. 0

Consiglieri astenuti n. 0

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. **DI APPROVARE** lo schema di accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., propedeutico alla predisposizione di una variante al P.G.T. vigente, relativa al comparto dell'ex-cementeria Italcementi, trasmessa con nota registrata al n. 32309 di protocollo generale in data 10/11/2020, dalla Società Leaseco One S.r.l., con sede in ROMA e seguita dalla trasmissione in data 13/11/2020 –al n. 32824 di protocollo, dello stesso schema di accordo debitamente firmato da parte della stessa società Leaseco One Srl;
3. **DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'articolo 11 – comma 4 bis – della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., sussiste la competenza del Consiglio comunale per l'approvazione dello schema di accordo in oggetto, considerato che lo stesso per il Comune, tra l'altro, comporta l'esercizio della potestà pianificatoria con riferimento alle aree interessate dal medesimo accordo;
4. **DI DEMANDARE** il Sindaco alla sottoscrizione dell'accordo approvato con la presente deliberazione, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale di Palazzolo sull'Oglio;
5. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Urbanistica e Suap gli adempimenti connessi, inerenti e conseguenti alla stipula dell'accordo testé approvato;
6. **DI DARE ATTO** che, a seguito della sottoscrizione dell'accordo approvato con il presente atto, oltre ad individuare il comparto oggetto dell'accordo medesimo quale ambito di rigenerazione urbana con la delibera prevista dall'articolo 8 bis – comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con previsione di specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, dovrà essere ripianificato lo stesso comparto dell'ex cementeria Italcementi, nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio già avviato ai sensi dell'articolo 13 – comma 2 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con la Deliberazione della Giunta Comunale del 28 luglio 2020, n. 87;

7. **DI DISPORRE** la pubblicazione sul sito internet del Comune, nella sezione “Amministrazione trasparente”, ai sensi dell’articolo 39 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, recante il “*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*”;

Con la seguente votazione espressa per appello nominale:

Consiglieri presenti n. 17 assenti n. 0

Consiglieri votanti n. 17

Voti favorevoli n. 17

Voti contrari n. 0

Consiglieri astenuti n. 0

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 onde consentire la stipula dell’accordo in tempi celeri ai fini dei conseguenti adempimenti delle parti nei termini ivi previsti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio Comunale
MATTEO GATTO

Il Segretario Generale
LEONILDE CONCILIO

☒ Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

☐ La Deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e norme collegate.



Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

**Servizio Edilizia Privata - Catasto
Proposta n° 42/2020**

OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE N. 241/90, DA STIPULARSI CON LA SOCIETA' LEASECO ONE S.R.L., PROPEDEUTICO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE, RELATIVA AL COMPARTO DELL'EX-CEMENTERIA ITALCEMENTI.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(ai sensi dell'articolo 49, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Si esprime parere

☒ [X]

Favorevole

☐ []

Contrario

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.
Palazzolo sull'Oglio, li 24-11-2020

Il Responsabile del Settore
GIOVANNI PICCITTO



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO
Provincia di Brescia

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

Servizio Edilizia Privata - Catasto
Proposta n° 42/2020

**OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11
DELLA LEGGE N. 241/90, DA STIPULARSI CON LA SOCIETA' LEASECO ONE S.R.L.,
PROPEDEUTICO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE,
RELATIVA AL COMPARTO DELL'EX-CEMENTERIA ITALCEMENTI.**

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

ai sensi dell'articolo 49, comma 1, e 147 bis comma 1 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

Si esprime parere

☒ [X]

Favorevole

☐ []

Contrario

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.
Palazzolo sull'Oglio, li 24-11-2020

II DIRIGENTE/VICE SEGRETARIO
GIUSEPPE GALLONE



Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53/2020

SETTORE URBANISTICA E SUAP

OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE N. 241/90, DA STIPULARSI CON LA SOCIETA' LEASECO ONE S.R.L., PROPEDEUTICO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE, RELATIVA AL COMPARTO DELL'EX-CEMENTERIA ITALCEMENTI.

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE certifica che il provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio online consultabile sul Sito Ufficiale dell'Ente dal 02-12-2020 per giorni quindici consecutivi. Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia entro 60 giorni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dall'esecutività dell'atto.

Palazzolo sull'Oglio, li 02-12-2020

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa LEONILDE CONCILIO

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate

ACCORDO

PROCEDIMENTALE A NORMA DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 E
SS.MM.II., PER LA PREDISPOSIZIONE DI UNA VARIANTE AL PGT PER LA
TRASFORMAZIONE
DELL'AREA "EX ITALCEMENTI"

SCRITTURA PRIVATA

TRA

- "COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO" (di seguito anche solo "l'Amministrazione" o "il Comune"), con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via XX Settembre n.32, Codice Fiscale: 00400530176, qui rappresentato dal signor _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale: _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di _____ in forza dei poteri allo stesso conferiti dallo statuto vigente e dal decreto sindacale n. _____ del _____ di seguito nominato anche "Comune";

E

Leaseco One Srl, società veicolo d'appoggio unipersonale a responsabilità limitata, costituita ai sensi dell'articolo 7.1, commi 4 e 5, della Legge 30 aprile 1999 n. 130, nell'interesse esclusivo dell'operazione di cartolarizzazione in corso di realizzazione da parte della società Vette mSPV S.r.l., avente ad oggetto un altro portafoglio di crediti classificati come "deteriorati" sorti da contratti di leasing, con sede in Roma, via Piemonte n. 38, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila) interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15376381008, REA n. 1586303, soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio unico "Credito Fondiario S.p.A." e, dunque, consolidata nel bilancio e ricompresa nella vigilanza consolidata di quest'ultima ai sensi dell'art. 65 del D.lgs. 1 settembre 1993 n. 385, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Daniele Gentili, nato a Roma il 28 gennaio 1972, domiciliato per la carica presso la sede della società, indirizzo PEC leasecoonesrl@legalmail.it (di seguito anche solo "Leaseco One" o "la Società"),

collettivamente tra loro "le Parti"

PREMESSO CHE:

1. La Società è proprietaria delle aree e unità immobiliari site nel Comune di Palazzolo sull'Oglio ed identificate catastalmente come segue (di seguito anche solo il "Comparto"):
 - Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 4 – mappale 9 – subalterno 3 – unità collabenti;
 - Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 4 – mappale 342 – area urbana – 6.000 mq;
 - Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 4 – mappale 343 – area urbana – 208 mq;
 - Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 4 – mappale 344 – area urbana – 132 mq;

- Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 4 – mappale 345 - area urbana – 162 mq;
- Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 4 – mappale 346 - area urbana – 32 mq;
- Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 43 – mappale 31 – unità collabenti;
- Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 43 – mappale 58 – unità collabenti;
- Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 43 – mappale 59 – unità collabenti;
- Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 43 – mappale 60 - area urbana – 920 mq;
- Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 43 – mappale 61 area urbana – 198 mq;
- Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 43 – mappale 62- area urbana – 251 mq.
- - foglio 1, p.lla 503, cons. 4810 mq, area urbana, via Calci n. 9, piano T;
- - foglio 1, p.lla 504, cons. 3500 mq, area urbana, via Calci n. 9, piano T.

2. In forza di Atto a rogito del Notaio Capuano Ludovico Maria – repertorio n. 6569 le aree elencate al precedente punto 1, già appartenenti alla Cementeria Italcementi, erano state comprese nel "Piano di Recupero dell'ex Cementeria Italcementi", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, esecutiva ai sensi di legge.

3. Per l'attuazione del "Piano di Recupero dell'ex Cementeria Italcementi" veniva stipulata Convenzione Urbanistica in data 12 maggio 2005 (di seguito anche solo "Convenzione"), con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087, tra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la Società Costruzioni Palazzolesi S.r.l, con sede in Brescia (BS) Via della Posta n. 9, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia 02411320985, in qualità di società proprietaria esclusiva dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Palazzolo sull'Oglio , (provincia di Brescia), individuato al N.C.T.R. con i mappali n. 90 (poi mapp. 445, 446 e 447), 91, 92 (poi mapp. 448 e 449), 93 del foglio n.1; mappali 7, 9/parte, 19 (poi 322, 323 e 324) , 44 (poi 327, 328, 329), 76 del foglio 4; mappali 13 , 14/parte, 15 (poi 51, 52, 53), 31, 35 del foglio 43; di complessivi mq 76.228,00.

4. Nell'ambito di tale Convenzione erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), per un totale di mq 39.759,83, aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero mentre nell'ambito del suddetto Piano di Recupero, erano stati realizzati unicamente:

- preliminarmente era stata predisposta un'indagine geologica ambientale di cui all'ex D.M. n. 471/99 allegata al progetto di Piano di Recupero, secondo quanto indicato dal parere di ARPA protocollo n. 6246 del 15 marzo 2005;
- con nota protocollo 00057628/08 del 17 aprile 2008, registrata al protocollo comunale in data 28 aprile 2008 al n. 12685, Arpa - Dipartimento di Brescia, prendeva atto della relazione finale relativa all'intervento di pulizia delle strutture dell'insediamento ex-Italcementi, redatta dalla Green Servizi S.r.l. per conto della Costruzioni Palazzolesi S.r.l, invitando gli interessati a concordare con il Comune e l'Agenzia medesima un sopralluogo presso il sito finalizzato a meglio definire le modalità con le quali

effettuare le indagini preliminari tese ad accertare lo stato ambientale dello stesso che si svolgeva successivamente in data 30 aprile 2008 – protocollo n. 12920;

- seguivano la presentazione in data 11 marzo 2010, da parte della ditta Contrada Alta (nel frattempo subentrata alla ditta Costruzioni Palazzolesi), del piano delle indagini preliminari, la relazione conclusiva redatta dalla società GeAmbiente sui campioni di terreno prelevati presso l'area in questione, trasmessa dalla stessa ditta Contrada Alta all'Arpa con comunicazione del 22 dicembre 2010, la validazione dei dati analitici predisposta dal Laboratorio di Arpa Dipartimento di Brescia in data 5 gennaio 2011 contenente i rapporti di analisi dei campioni di terreno;

- con nota del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, Arpa - Dipartimento di Brescia, comunicava di “prendere atto dell'assenza di contaminazione e non ritiene necessari ulteriori approfondimenti d'indagine per l'area indagata”, evidenziando nel contempo “però che sull'area in esame risulta ancora attivo un procedimento relativo ad una segnalazione, predisposta dalla ditta Contrada Alta in data 31/03/2010, ai sensi del comma 2 dell'art. 245 del D.Lgs. 152/06, per la presenza di un modesto sversamento di gasolio sul suolo dovuto al furto da parte di ignoti del carburante presente nel serbatoio di un mezzo meccanico depositato all'interno del cantiere, di cui non si conosce l'esito degli interventi di bonifica adottati”;

- anche per tale potenziale contaminazione la ditta Contrada Alta procedeva ad espletare la relativa indagine ambientale, che veniva riscontrata in conclusione con la nota di Arpa in data 7 ottobre 2011 – protocollo n. 00134218/11 cl. 3.6.6.;

5. A seguito del completamento delle sopra riepilogate indagini ambientali, venivano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- a) Permesso di Costruire n. 327/2007, rilasciato il 16 maggio 2008 alla società “Contrada Alta srl” per la demolizione di due edifici identificati catastalmente con il Foglio 4 - mappale 9 e Foglio 1 mappale 93, i cui lavori sono stati iniziati il 17 maggio 2008, come da comunicazione protocollata il 20/05/2008 – ns. prot. n. 15130 ed eseguiti dalla ditta “Ranghetti Felice srl”;
- b) Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008 del 28 maggio 2008 per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interni del comparto;
- c) Permesso di Costruire n. 178/2008, rilasciato il 4 agosto 2008 per la demolizione di ulteriori fabbricati posti all'interno del comparto, i cui lavori sono stati iniziati il 6 agosto 2008, come da comunicazione protocollata il 7 agosto 2008 – al n. prot. 23467 ed eseguiti sempre dalla ditta “Ranghetti Felice srl”.

6. Dopo il rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi, non veniva tuttavia completata l'attuazione del Piano di Recupero approvato e, pertanto, l'area rimaneva in stato di cantiere e con la conseguenza che:

- a) in data 3 dicembre 2015 è stata emanata Ordinanza Sindacale n. 108 per lo smaltimento dei rifiuti abbandonati, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, ordinando il ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di 90 giorni dalla data di avvenuta notifica dell'Ordinanza stessa;

- b) la suddetta Ordinanza veniva notificata alla Società Contrada Alta srl in data 4 dicembre 2015, in qualità di società utilizzatrice dell'area, e alla Società Ranghetti Felice srl, con sede a Pontoglio in via G.D. Vittorio n. 22 in data 11 dicembre 2015, in qualità di impresa esecutrice dei lavori;
- c) in data 20 gennaio 2016, protocollo 1620, perveniva da parte della Società Contrada Alta srl una richiesta di proroga di 90 giorni rispetto al termine indicato nell'Ordinanza per la conclusione delle operazioni di rimozione e smaltimento dei rifiuti;
- d) in data 20 gennaio 2016, protocollo 1621, perveniva anche da parte della Società Ranghetti Felice srl analoga richiesta di proroga di 90 giorni rispetto al termine indicato nell'Ordinanza per la conclusione delle operazioni di rimozione e smaltimento dei rifiuti;
- e) in data 27 gennaio 2016, protocollo 2255, si provvedeva a comunicare alla Società Contrada Alta srl e per conoscenza anche alla Provincia di Brescia, all'Arpa e al Comando di Polizia Locale, la concessione di una proroga di 30 giorni per la consegna del Piano di Indagine Ambientale per la corretta gestione dei rifiuti giacenti nell'area, ricordando la trasmissione, al termine delle operazioni, della documentazione attestante lo smaltimento a norma di legge;
- f) in data 27 gennaio 2016, con nota protocollo 2259, si provvedeva a trasmettere la stessa proroga anche alla Società Ranghetti Felice srl concedendo quindi la stessa tempistica per la consegna della documentazione richiesta;
- g) in data 15 marzo 2016, protocollo 7523, integrata con nota in data 29 marzo 2016 protocollo 8777, perveniva dalla Società Contrada Alta srl richiesta di ulteriore proroga di 15 giorni per la consegna del Piano di Indagine Ambientale, viste le avverse condizioni metereologiche ed il prolungamento dei tempi per l'ottenimento dei risultati delle analisi dei campionamenti dal laboratorio incaricato;
- h) in data 27 giugno 2016, protocollo 17613, perveniva da parte della Società New Consult Ambiente srl di Borgo San Giacomo (Bs), incaricata dalla ditta Società Contrada Alta srl per la redazione della documentazione necessaria per la corretta gestione dei rifiuti di che trattasi, ulteriore richiesta di proroga di 90 giorni per la consultazione di tutta la documentazione attinente il procedimento necessaria per proporre adeguate soluzioni al piano di gestione del materiale;
- i) in data 19 luglio 2016, protocollo n. 20177, il Comune provvedeva a concedere nuovamente una proroga;
- j) in data 1 settembre 2016, protocollo n. 23981, a seguito di ulteriore domanda di proroga da parte della Società New Consult Ambiente srl, pervenuta in data 30 agosto 2016, protocollo 23720, veniva comunicato alla suddetta società, alla società Contrada alta srl e per conoscenza ai restanti Enti coinvolti nel procedimento, che la documentazione sarebbe dovuta pervenire entro il termine del 26 novembre 2016 e che, stante il tempo trascorso, il Comune non avrebbe concesso ulteriori proroghe;
- k) in data 25 ottobre 2016, con note protocolli n. 29456, n. 29458, n. 29460, n. 24961, integrate in data 6 dicembre 2016 con note protocolli n. 33938 e 33950, la Società New Consult Ambiente srl presentava, a seguito di attività conoscitive e rilievi in loco, un Piano di Indagine Ambientale contenente le proposte gestionali previste per il materiale giacente nell'area, ovvero lo smaltimento presso terzi autorizzati unicamente del materiale di demolizione rinvenuto e identificato negli elaborati grafici trasmessi con la

denominazione di “cumulo 3”, corredato da istanza trasmessa alla Provincia di Brescia di autorizzazione unica ai sensi dell'articolo 208 del D.Lgs. 3 aprile 2016 e s.m.i. per la gestione di un impianto di recupero rifiuti (attività di recupero R5) per i restanti 3 cumuli presenti nell'area caratterizzati da terreno (codice CR 17.05.04 “terre e rocce”) al fine di poter riutilizzare nell'ambito del Piano di Recupero vigente il materiale per operazioni di livellamento;

l) a fronte dell'istanza presentata e vista la nostra Ordinanza Sindacale n. 108 emessa in data 3 dicembre 2015, la Provincia di Brescia – Settore Ambiente - Ufficio Rifiuti, con nota in data 9 dicembre 2016, protocollo 34142, convocava per il giorno 19 dicembre 2016 una riunione tecnica per l'acquisizione di chiarimenti ed informazioni in merito ai provvedimenti da assumersi in linea con quanto effettivamente rilevato in sito;

m) di tale riunione tecnica ne veniva redatto relativo verbale ai sensi della L.241/90, nel quale veniva data indicazione al Comune di provvedere alla modifica dell'Ordinanza n. 108 emessa in data 3 dicembre 2016 alla luce delle risultanze dei rilievi effettuati nell'area, procedendo ad ordinare alla ditta la rimozione e lo smaltimento del materiale di demolizione di cui al cumulo 3 nonché di presentare alla Provincia di Brescia, entro il termine di 60 giorni dalla ricezione del provvedimento, richiesta di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'articolo 20 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 per la gestione di un impianto di recupero attraverso operazioni di attività recupero R5 per il materiale di cui ai cumuli 1, 2 e 4 identificati dal codice CER 17.05.04 “terre e rocce” e il riutilizzo nell'ambito della realizzazione del piano di recupero vigente;

n) con provvedimento protocollo n. 35575 in data 22 dicembre 2016 veniva quindi modificata l'Ordinanza Sindacale n. 108 del 3 dicembre 2015;

o) con Atto Dirigenziale n. 1903/2017 del 26 giugno 2017 del Direttore del Settore Ambiente della Provincia di Brescia, veniva autorizzata la ditta Contrada Alta S.r.l. all'esercizio di operazioni di recupero (R5) di rifiuti non pericolosi costituiti da terre e rocce da scavo EER 170504 e tale autorizzazione veniva concessa per un periodo di due anni;

p) per il rilascio di tale Autorizzazione si svolgeva in data 15 giugno 2017 la relativa Conferenza dei Servizi, in sede della quale è stato previsto il riutilizzo delle terre e rocce da scavo in questione all'interno dell'area, previa acquisizione dell'assenso edilizio da parte del Comune;

q) venivano quindi effettuate le analisi dei cumuli di terreno in questione (cumulo 1 – circa 4200 mc: 2 campioni, cumulo 2 – circa 650 mc: 1 campione, cumulo 4 – circa 1500 mc: 1 campione) per la verifica del rispetto dei limiti fissati per il suolo e sottosuolo, in funzione della destinazione d'uso, dalla colonna A della tabella 1, allegato 5, titolo V, parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

r) in data 13 novembre 2018 la società Contrada Alta Srl presentava quindi richiesta di Permesso di Costruire registrata come pratica edilizia n. 273/2018 per lo spianamento dei cumuli presenti sull'area, per il quale, acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi nella seduta del 29 novembre 2018 – verbale protocollo n. 36869, con lettera del Settore Urbanistica - protocollo n. 39462 del 20 dicembre 2018, veniva comunicato il parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire, subordinato all'acquisizione della sottoscrizione della pratica da parte della società Ubi Leasing S.p.A.;

7. In data 13 maggio 2019, a seguito dell'acquisizione della autorizzazione alla realizzazione delle suddette opere da parte della società Ubi Leasing S.p.A., veniva quindi rilasciato il Permesso di Costruire n. 273/2018 relativo allo spianamento dei cumuli costituiti da terre e rocce da scavo presenti su una parte dell'ex Cementeria Italcementi.

DATO ATTO CHE

8. Il Comune di Palazzolo sull'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n.1;

9. successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 26 aprile 2017, esecutiva, è stata definitivamente approvata la prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 32 in data 09 agosto 2017, del relativo avviso di approvazione;

10. tale Variante generale al PGT, ha ripianificato il comparto, trattandosi di un comparto soggetto ad un Piano Attuativo ormai scaduto, per l'avvenuto decorso decennale dei termini di attuazione, suddividendolo in due Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (AdT n. 12 e AdT n. 13) e rivedendo i relativi parametri edilizi ed urbanistici, con la finalità di agevolarne e semplificarne l'attuazione;

11. i suddetti Ambiti di Trasformazione sono in particolare disciplinati dal Documento di Piano della vigente Variante generale al PGT e in particolare dall'All. C – NTA – Articolo 48 “Ambito di Trasformazione n. 12 – Recupero Ex Italcementi” e Articolo 49 “Ambito di Trasformazione n. 13 – via San Pancrazio (Ex Italcementi)”.

In particolare l'articolo 48 delle N.T.A. del Documento di Piano, relativo all'Ambito di Trasformazione n. 12 - prevede che: *“l'area compresa nell'ambito n. 12, con una superficie territoriale di 66.384,11 mq, è suddivisa in una parte costituita da un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, mentre una seconda parte è invece costituita da una ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio. Per quanto riguarda l'area interessata dall'ex cementificio, l'attuale stato di fatto deriva da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica. A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, il comparto è stato interessato da un'indagine geologica ambientale ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e dalla demolizione di gran parte degli edifici esistenti, cui non è però seguita l'attuazione del Piano di Recupero sia per quanto concerne gli interventi edilizi privati, che per quanto concerne le relative opere di urbanizzazione, in merito alle quali è stata unicamente realizzata una rotonda esterna, in corrispondenza dell'intersezione tra la via San Pancrazio e la via Malogno. Sull'area sono tuttora presenti le due ciminiere dell'ex cementificio. L'attuazione di tale Ambito deve avvenire tramite Piano di Lottizzazione di iniziativa privata. In base alle destinazioni d'uso previste dal PGT per tale ambito di trasformazione, gli standard urbanistici da reperire in sede di Piano Attuativo sono pari a 23.200 mq”.*

12. L'ambito è interessato dalle seguenti Classi di fattibilità geologica e limitazioni:
- 3e - Scarpata acclive che delimita i principali terrazzi fluviali e fluvioglaciali e aree adiacenti;
 - 3f- Grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto;
 - 3i – area sottoposta a procedimento ai sensi del Titolo V del D.Lgs 152/06;
 - 4a - fascia di deflusso della piena del fiume Oglio (fascia A e B del PAI);
 - Fascia di tutela delle aste idriche di rilevante importanza idraulica, paesistica o ambientale.
13. L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4 (alta) e 3 (media).
14. L'ambito ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2003, n. 42, in quanto ricadente all'interno del Parco Oglio nord e nella fascia di 150 m dal Fiume Oglio; Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PP del PTR); Centro abitato e centro edificato; Fasce di rispetto ferroviario delle linee ferroviarie Brescia - Bergamo e per Paratico.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

15. Con riferimento al citato Piano di Recupero dell'area ex Italcementi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, esecutiva ai sensi di legge, per l'attuazione del quale veniva stipulata Convenzione Urbanistica in data 12 maggio 2005, con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087, tra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la Società Costruzioni Palazzolesi S.r.l., non sono stati realizzati gli interventi edilizi privati previsti, fatta eccezione per gli interventi di demolizione dei fabbricati preesistenti, anche ai fini dell'indagine ambientale che è stata effettuata, mentre per quanto concerne le opere di urbanizzazione è stata realizzata unicamente una intersezione a rotatoria al di fuori del comparto;
16. i termini per l'attuazione del suddetto Piano di Recupero sono scaduti in data 4 maggio 2018, atteso che, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 della Convenzione Urbanistica stipulata per l'attuazione del medesimo Piano di Recupero, il termine decennale per l'attuazione del Piano decorreva dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. del relativo avviso di approvazione, pubblicazione avvenuta in data 4 maggio 2005 e che l'articolo 30 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 ha successivamente stabilito una proroga triennale sia del termine di validità che dei termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione;
17. la prima variante generale al PGT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 26 aprile 2017 ed entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 32 in data 09 agosto 2017, come sopra ricordato, ha ripianificato la disciplina urbanistica del comparto in oggetto;
18. è interesse delle Parti (Comune e Società) incentivare il recupero del Comparto oggetto del presente atto di accordo, che costituisce a tutti gli effetti un'area di rigenerazione urbana (intesa come insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la

realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano) e territoriale (definita come l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali);

19. è altresì interesse delle parti ridefinire nell'ambito del comparto urbanistico in oggetto, la proprietà delle aree pubbliche, delle aree private ed asservite all'uso pubblico e delle aree private destinate alla realizzazione di interventi edilizi privati, atteso che come sopra ricordato in sede di stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, avvenuta con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087, erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), per un totale di mq 39.759,83, aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero, attuazione come anzidetto non avvenuta se non limitatamente alla demolizione di alcuni fabbricati;

20. in particolare si intende ripianificare il comparto in oggetto, ridefinendone i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la conseguente dotazione di area standard, tramite il procedimento di formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) (nuovo Documento di Piano e Variante generale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi);

21. per quanto concerne le aree standard afferenti al comparto, si intende in particolare ridefinirne la quantità e la configurazione planimetrica delle stesse, prevedendone un accorpamento, con conseguente risuddivisione tra proprietà privata e pubblica delle stesse, al fine di consentire al Comune di Palazzolo sull'Oglio la realizzazione di una nuova Casa di Riposo nel comparto stesso;

22. la Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 recante *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*, ha apportato significative modifiche alla Legge Regionale n. 12/05, introducendo a carico dei Comuni diversi adempimenti con relative scadenze tra i quali è necessario richiamare i seguenti:

i.all'articolo 8, comma 1 è stata aggiunta la nuova lettera e quinquies) che stabilisce che il Documento di Piano: individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni

ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

ii. il nuovo articolo 8 bis comma 1 prevede che: fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale n. 18/2019 con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).

iii. Per gli ambiti individuati, la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:

- a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

CONSIDERATO ALTRESI'

23. che l'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 - *Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*, prevede che la Pubblica Amministrazione, anche in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dal privato, possa concludere, senza pregiudizio dei terzi ed in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

24. che il Comune di Palazzolo sull'Oglio ha individuato nell'accordo di cui sopra lo strumento idoneo per stabilire il percorso e le attività che le parti dovranno realizzare per arrivare alla puntuale definizione della Variante allo strumento urbanistico vigente che consentirà di attuare i sopracitati obiettivi per il recupero urbanistico del comparto e di ridefinizione della disciplina urbanistica dello stesso;

25. che il Comune pertanto ritiene necessario e fondamentale definire con la Società un assetto complessivo unitario dell'area in grado di contemplare le esigenze delle parti firmatarie del presente accordo;

26. che è intenzione del Comune di Palazzolo sull'Oglio realizzare, ricorrendo a procedure di partenariato pubblico privato una nuova RSA sui terreni facenti parte del comparto e intende quindi procedere all'identificazione delle aree che - in attuazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, avvenuta con atto a rogito del Notaio

Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087 - entreranno in sua proprietà

27. che la proposta di intervento oggetto dell'accordo comporterà quindi la successiva approvazione di una Variante al comparto in oggetto nell'ambito della formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) (nuovo Documento di Piano e Variante generale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi);

28. che è interesse del Comune:

- sviluppare una linea di intervento condivisa con la Parte privata al fine di ricercare sinergie fra pubblico e privato e di individuare una disciplina dei suoli che consenta effettivamente la trasformazione urbanistica proposta, prevedendo la contestuale realizzazione delle opere sopra descritte, che per natura e caratteristiche assumono il ruolo di dotazioni territoriali a servizio dell'ambito da urbanizzarsi e del contesto urbano circostante;
- procedere alla stipula di un accordo ex art. 11 l. 241/1990 fra il Comune e la Parte privata che sia volto a:
 - consentire la trasformazione urbanistica dell'area in parola per la realizzazione di una nuova RSA e per la relativa area di pertinenza;
 - acquisire al patrimonio pubblico senza oneri per l'Amministrazione Comunale il terreno della superficie di circa mq 13.000,00 attualmente di proprietà della Parte privata individuata sullo schema planivolumetrico allegato;

29. che la proposta di intervento avanzata dalla Società possiede pertanto i caratteri di rilevante interesse pubblico perché migliorativa rispetto alla situazione presente in quanto il Comune di Palazzolo sull'Oglio potrà dotarsi di una nuova RSA a servizio dei propri cittadini e a supporto delle esigenze della collettività a fronte di una proposta di edificazione nell'area privata che, per la sua particolare collocazione a margini di un'area già urbanizzata, si configura come un completamento della zona, valorizzando il territorio comunale;

30. che il Consiglio Comunale con delibera n. [...] del [...] ha approvato il testo del presente accordo ed autorizzato la sottoscrizione del medesimo da parte del Sindaco pro-tempore, in qualità di legale rappresentante;

PRECISATO

31. che al fine di addivenire alla redazione dello strumento urbanistico è necessario che i Soggetti attuatori predispongano gli elaborati tecnici necessari a consentire all'Amministrazione le valutazioni di fattibilità tecnica e sostenibilità ambientale;

LE PARTI DANNO ATTO ESPRESSAMENTE

32. che la Società si obbliga a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta per tutto il tempo necessario al Comune di Palazzolo sull'Oglio per l'approvazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) (nuovo Documento di Piano e Variante generale al Piano delle Regole e

al Piano dei Servizi) che dovrà essere predisposto, adottato ed approvato, ricordato al riguardo che la competenza all'approvazione dello strumento urbanistico è del Consiglio Comunale;

33. che il presente accordo è stipulato ai sensi dell'articolo 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i. nella forma della scrittura privata informatica sottoscritta a distanza, da valere ad ogni effetto di legge;

34. che il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per la Società dalla data della sottoscrizione da parte del Comune di Palazzolo sull'Oglio;

35. che il presente accordo non ha ad oggetto puntuali previsioni di assetto del territorio e non costituisce quindi accordo sui contenuti discrezionali del nuovo PGT che si dovrà adottare, poiché tali contenuti potranno essere determinati solo in esito all'approvazione degli atti indicati al successivo articolo 3 e relative valutazioni, fermo restando che la competenza all'approvazione dello strumento urbanistico è del Consiglio Comunale.

Tutto quanto premesso e considerato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Art.1 – Premesse, procedure ed effetti dell'Accordo

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo (di seguito richiamato con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.
2. L'Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dell'articolo 11 della Legge 241/1990 e si inserisce nell'ambito del procedimento di approvazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) (nuovo Documento di Piano e Variante generale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi), con i contenuti indicati al successivo articolo 2 (di seguito anche solo "Nuovo PGT").
3. Il procedimento di approvazione di un Nuovo PGT, prevederà, tra l'altro, la ri-pianificazione dell'Ambito di Trasformazione n. 12, come attualmente disciplinato dal Documento di Piano della stessa variante al PGT e in particolare dall'articolo 48 delle N.T.A. del Documento di Piano, nonché del Piano dei Servizi per localizzare all'interno del comparto l'area sulla quale realizzare una nuova RSA.
4. Con riferimento al precedente punto 3, si richiama che il Comune di Palazzolo sull'Oglio, con Deliberazione della Giunta Comunale del 28 luglio 2020, n. 87, ha avviato, ai sensi dell'articolo 13 – comma 2 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (Nuovo Documento di Piano e variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole) e, di seguito, con avviso pubblico in data 19 agosto 2020 – protocollo n. 22635, è stato reso noto l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio ai sensi del citato articolo 13 – comma 2 – della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., mentre con deliberazione della Giunta Comunale in data 15 settembre 2020, n. 111, è stato avviato il relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).
5. Nell'ambito della formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, per quanto riguarda in particolare l'Ambito di Trasformazione n. 12, l'obiettivo è quello di incentivarne il recupero e ridefinire la proprietà delle aree pubbliche, delle aree private ed asservite all'uso pubblico e delle aree private



destinate alla realizzazione di interventi edilizi privati, atteso che in sede di stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero, attuazione non avvenuta se non limitatamente alla demolizione di alcuni fabbricati. In particolare si intende ripianificare il comparto medesimo, ridefinendone i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la conseguente dotazione di area standard, con l'obiettivo di una sua rigenerazione urbana e localizzando al suo interno l'area per la realizzazione di una nuova Casa di Riposo.

Art.2 - Oggetto dell'Accordo

1. Il presente Accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune, secondo moduli consensuali definiti in accordo con la Parte privata la quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.
2. Il presente accordo ha in particolare ad oggetto il percorso per addivenire alla predisposizione di una variante al PGT relativamente alle aree afferenti ai Soggetti attuatori, secondo un assetto condiviso con il Comune di Palazzolo sull'Oglio di cui all'allegato n. [...], che contempla gli obiettivi delle parti sottoscrittrici come di seguito riassunti.
3. Il presente accordo integra, per le aree descritte in premessa, le destinazioni urbanistiche ed i parametri urbanistici-edilizi del PGT vigente definiti nel successivo articolo 3 e al tempo stesso consente e disciplina l'acquisizione da parte del Comune dei terreni, come indentificati al successivo all'art. 4.
4. L'accordo sarà dunque integrativo-del nuovo PGT, volto all'individuazione del comparto stesso quale ambito di rigenerazione urbana nella delibera prevista dall'articolo 8 bis – comma 1 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (articolo introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera k), legge reg. n. 18 del 2019).
5. L'accordo è quindi volto alla ripianificazione del comparto nell'ambito del nuovo PGT, secondo l'iter amministrativo specificato al successivo articolo 3, relativo alle aree di proprietà della Società, comprese nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione n. 12 del Documento di Piano vigente, secondo un assetto condiviso con il Comune di Palazzolo sull'Oglio, come da scheda urbanistica allegata, che contempli gli obiettivi delle parti sottoscrittrici come di seguito riassunti:
 - a) ai sensi dell'articolo 11 – comma 3 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., la cessione da parte della Società al Comune di Palazzolo sull'Oglio, a titolo di perequazione urbanistica, in cambio di capacità edificatoria con Superficie lorda di pavimento (SLP) predefinita pari a mq 26.000 di un'area avente superficie di mq 13.000,00, individuata sulla scheda urbanistica allegata al presente atto. Tale area di mq 13.000,00 dovrà essere ceduta libera da qualsiasi vincolo contrattuale e da ogni e qualsiasi ipoteca o trascrizione pregiudizievole, senza alcun altro obbligo ed onere in capo alla Società che sarà altresì svincolata da qualsivoglia garanzia ambientale, anche per quanto concerne il sottosuolo e le falde acquifere circostanti;
 - b) realizzazione della suddetta capacità edificatoria nella restante parte del comparto dell'Ambito

di Trasformazione n. 12, soggetto a Piano Attuativo, come da perimetro individuato sulla scheda urbanistica allegata al presente atto;

c) la facoltà per la Società di procedere per stralci funzionali, preventivamente determinati, su cui saranno altresì parametrati gli oneri di urbanizzazione, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato;

d) l'acquisizione da parte del Comune di Palazzolo sull'Oglio della sopra indicata area avente superficie di mq 13.000,00, per la realizzazione di una RSA, riconoscendo in cambio alla Società, ai sensi dell'articolo 11 – comma 3 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., una capacità edificatoria con Superficie lorda di pavimento (SLP) predefinita pari a mq 26.000, da realizzarsi tramite Piano Attuativo nella restante parte del comparto dell'Ambito di Trasformazione n. 12, come da perimetro individuato sulla scheda urbanistica allegata al presente atto.

6. L'Attuazione dell'Ambito di Trasformazione avverrà tramite Piano Attuativo da presentarsi tramite progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione (stralci funzionali), anche per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione, coerenti con il progetto di intervento unitario, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato.

Art. 3 - Impegno del Comune

1. L'Amministrazione Comunale si impegna a:

a) individuare il comparto in oggetto quale ambito di rigenerazione urbana e territoriale nella delibera prevista dall'articolo 8 bis – comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 con previsione di specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente, con individuazione, altresì, di azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; tale individuazione del comparto in oggetto costituisce presupposto stesso di efficacia dell'Accordo;

b) assoggettare ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinqies), della L.R. 12/2005 a contributo di costruzione ridotto della misura del 50%, anche per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione primaria, le aree oggetto di intervento di ristrutturazione urbanistica;

c) attuare e completare il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (Nuovo Documento di Piano e variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole), avviato ai sensi dell'articolo 13 – comma 2 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con la Deliberazione della Giunta Comunale del 28 luglio 2020, n. 87;

d) Il suddetto nuovo PGT, per quanto concerne il comparto in oggetto, avrà i contenuti di cui all'allegato "Schema di massima del nuovo assetto urbanistico dell'area oggetto di intervento con indicazione dei relativi parametri";

e) sottoporre al Consiglio Comunale l'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio entro

90 (novanta giorni) giorni dalla conclusione del processo valutativo sopra richiamato la cui durata viene stimata in 120 (centoventi) giorni;

f) completare l'iter di approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio ~~della Variante~~ secondo i termini ed il procedimento come disciplinato dall'articolo 13 della legge regionale 11 marzo 2005 – n. 12 e s.m.i.;

g) garantire a favore della Società fino a 26.000 (ventiseimila) mq., con:

- facoltà di procedere per stralci funzionali, preventivamente determinati, cui saranno parametrati anche i relativi oneri di urbanizzazione, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato;
- espresso impegno del Comune a nominare i collaudatori delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali o unità minime di intervento (con nomina del collaudatore entro trenta giorni di calendario dall'ultimazione dei lavori dello stralcio funzionale). L'agibilità degli edifici resterà vincolata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché alla presentazione della Segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001.

2. Resta inteso che il rispetto dei tempi ad opera della amministrazione comunale deve intendersi riferito a quanto di competenza della stessa amministrazione e non a quanto imputabile a enti o soggetti diversi dalla medesima. Qualora il nuovo Piano di Governo del Territorio non dovesse essere approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale, gli impegni di cui al presente accordo dovranno intendersi decaduti senza che ciò comporti diritti e pretese risarcitorie di alcun genere.

Art. 4 - Impegni della società

La Società con la sottoscrizione del presente accordo:

- a) esprime il proprio consenso nei confronti del Comune al fine di avviare la procedura di evidenza pubblica (partenariato-pubblico-privato) per la realizzazione di una nuova Casa di Riposo sull'area con superficie di 13.000,00 mq individuata nell'allegato "Schema di massima del nuovo assetto urbanistico dell'area oggetto di intervento con indicazione dei relativi parametri" - rispetto alla quale prende atto che il Comune ha già pubblicato un avviso esplorativo - anche prima che sia stato portato a termine l'iter di approvazione della Variante secondo quanto previsto all'articolo 3 della presente Convenzione;
- b) all'esito dell'approvazione da parte del Comune di apposita delibera di Consiglio comunale volta alla qualificazione del comparto come ambito di rigenerazione urbana, la società si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune l'area di 13.000,00 mq come sopra individuata. La cessione – nella quale saranno ribaditi gli esoneri di garanzia ambientale per la parte di area ceduta e sarà specificato che nessun altro adempimento e/o onere è richiesto alla Società - sarà contestuale all'approvazione della predetta delibera di Consiglio comunale a semplice richiesta del Comune.

Art.5 - Obblighi delle parti per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo

1. Il presente Atto, che è immediatamente impegnativo e vincolante per la Società, diverrà impegnativo e vincolante per l'Amministrazione solo a seguito della sottoscrizione da parte del Comune successiva al provvedimento con il quale il Consiglio Comunale abbia positivamente deliberato l'approvazione dell'accordo.

2. Ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 la Società con la sottoscrizione del presente accordo prende espressamente atto che l'efficacia del medesimo è subordinata comunque alla definitiva approvazione di uno strumento urbanistico da parte del Comune da redigersi sulla scorta della proposta avanzata con il presente accordo e delle risultanze delle valutazioni che saranno effettuate sugli elaborati di maggior dettaglio.
3. La Società si impegna ad:
 - adottare gli atti e compiere tutte le attività volte e necessarie per realizzare gli interventi previsti nel presente Accordo;
 - a non avanzare pretesa alcuna nei confronti del Comune nel caso in cui il Consiglio Comunale, nell'ambito della propria insindacabile discrezionalità relativa al "governo del territorio", decida motivatamente di non accogliere l'osservazione e di non recepire i contenuti e gli impegni del presente accordo nello strumento urbanistico.
4. L'Amministrazione, a seguito della sottoscrizione dell'accordo, si impegna ad adottare tutte le misure volte ad assicurare l'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio.
5. Resta inteso che – qualora per ragioni discendenti della propria insindacabile discrezionalità relativa al "governo del territorio" – il Comune decida motivatamente di non recepire i contenuti e gli impegni del presente accordo nello strumento urbanistico, l'area oggetto di cessione tornerà nella piena disponibilità, anche materiale, della società cedente.
6. La Società si obbliga in solido per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'Accordo, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
7. La parte privata si impegna pertanto, in caso di eventuali cessioni/trasferimenti ad altro titolo/costituzione di diritti reali di godimento, ad inserire nei relativi atti specifico richiamo al presente Accordo con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art.1341 C.C. "(l'acquirente/altro) dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'Accordo ex. art. 11 L.241/90 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. [...] del [...] accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".
8. La Società è tenuta a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
9. In caso di trasferimento resteranno comunque in capo alla Società gli obblighi assunti con il presente accordo.
10. Ai fini dell'attuazione del presente accordo il Comune si impegna a non negare, se non per gravi e comprovate ragioni di interesse pubblico, una eventuale proroga della validità della convenzione per un tempo non inferiore a tre anni, senza parimenti modificare la destinazione urbanistica dell'area per l'intera durata della convenzione e della eventuale proroga.

Art. 6 - Facoltà di trasferimento di parte della volumetria

La Società ha facoltà di trasferimento di parte della volumetria ricadente nell'Ambito di Trasformazione

n. 12, con un limite massimo di 4.000 mq di SIp, pari a 12.000 mc, nell'area dell'Ambito di Trasformazione n. 13, impregiudicata la riduzione del costo di costruzione- ex articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), della L.R. 12/2005 - nella misura del 50%, anche per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 7 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

La vigilanza sulla attuazione dell'accordo spetta al Settore Urbanistica che qualora accerti inadempienze assume, le seguenti iniziative:

- a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero notificata ai sensi di legge;
- b) dispone, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere urbanistico. Il Comune si riserva la facoltà di modificare e/o revocare in tutto o in parte le previsioni urbanistiche approvate con il recepimento del presente accordo nel caso di mancato adempimento.

Art. 8 - Decorrenza e durata

1. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso della Società in ordine agli obblighi indicati nei precedenti articoli ed è vincolante per lo stesso dalla data della sua stipulazione. Esso diverrà impegnativo e vincolante per l'Amministrazione solo a seguito della sottoscrizione da parte del Comune, successiva al provvedimento con il quale il Consiglio Comunale abbia positivamente deliberato l'approvazione del presente accordo.
2. L'Accordo approvato ha efficacia sino alla completa realizzazione di tutte le opere ed interventi previsti ed all'adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'Accordo stesso nonché dalle loro eventuali successive integrazioni o modificazioni.
3. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante urbanistica cui il presente accordo accede, salvo che il dies a quo sia diversamente stabilito per uno specifico adempimento.

Art. 9 - Controversie

Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. della Lombardia – sede di Brescia, ai sensi del combinato disposto degli articoli 11, comma 5 e 15, comma 2, della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche.

Art. 10 - Richiami normativi

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 11 - Allegati

1. Le parti danno atto che i seguenti documenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo:
 - A) Individuazione delle aree oggetto di intervento su aerofotogrammetria comunale (ALL. 1);
 - B) Individuazione delle aree oggetto di intervento su cartografia catastale (ALL. 2);
 - C) Schema di massima del nuovo assetto urbanistico dell'area oggetto di intervento con indicazione dei

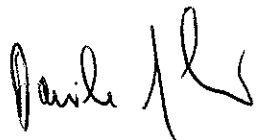
relativi parametri (ALL. 3).

Art.12 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese contrattuali sono a carico della Società.
2. Il presente Accordo è soggetto a registrazione in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 della Tariffa Parte II Allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.all'imposta di bollo, ai sensi della Tariffa di cui al DPR n. 642/72 e successive modificazioni.
3. Il presente atto, è letto dalle Parti e dalle stesse sottoscritte, in segno di approvazione, accettazione e conferma in ogni sua pagina.

Per Leaseco One Srl

Firma digitale



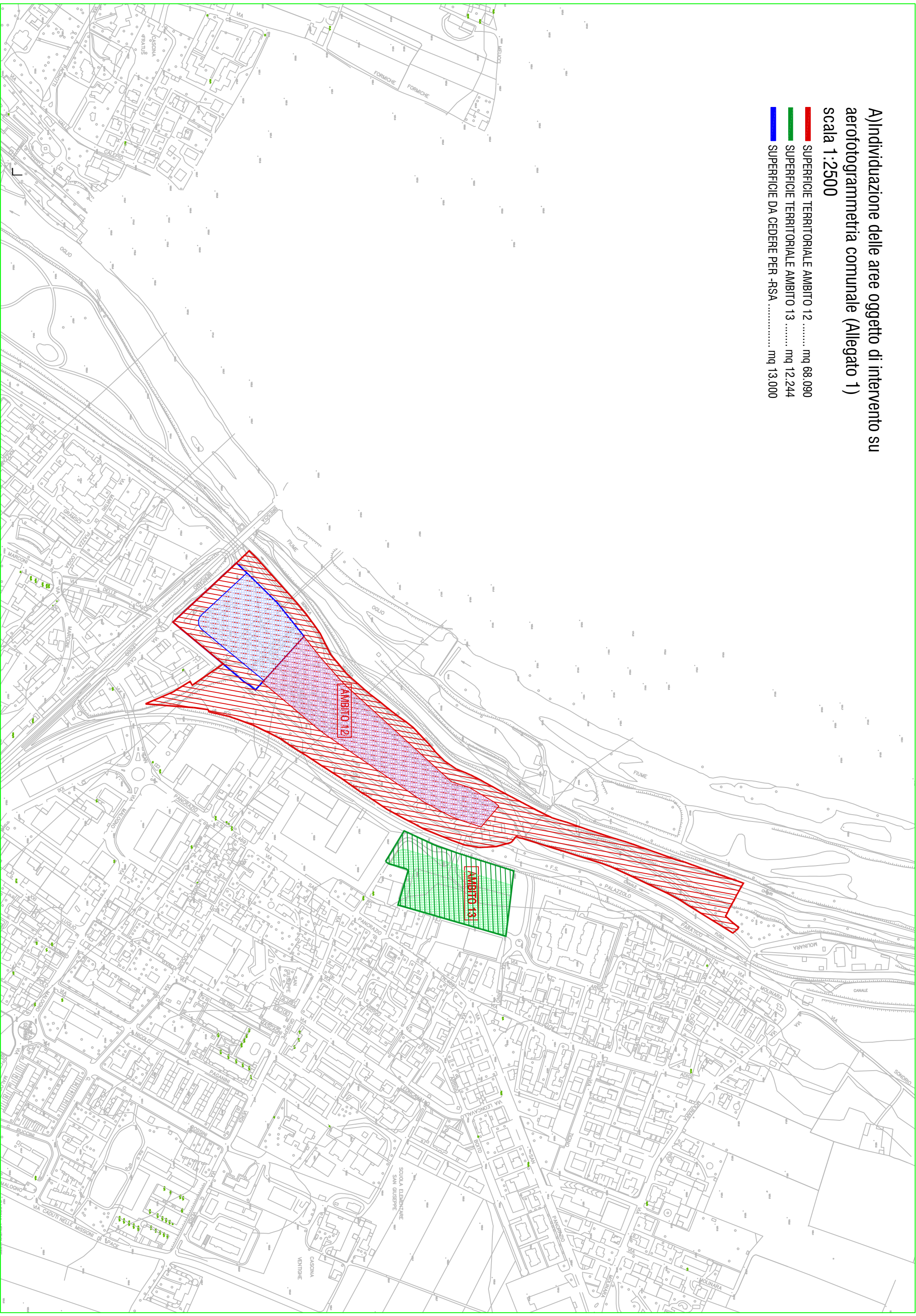
Per il Comune di Palazzolo sull'Oglio

Firma digitale

scala 1:2500

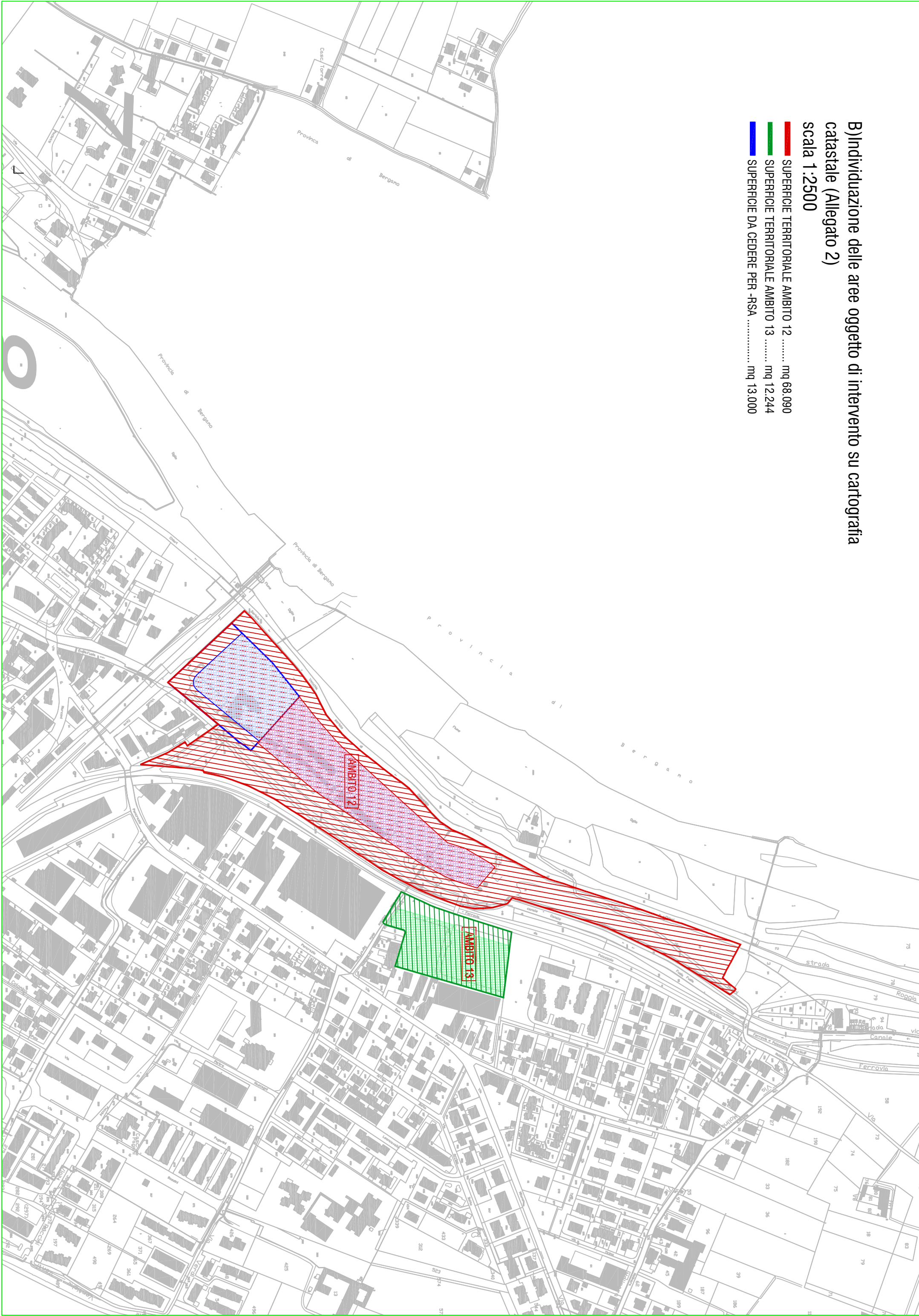
SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO 12 mq 68.090

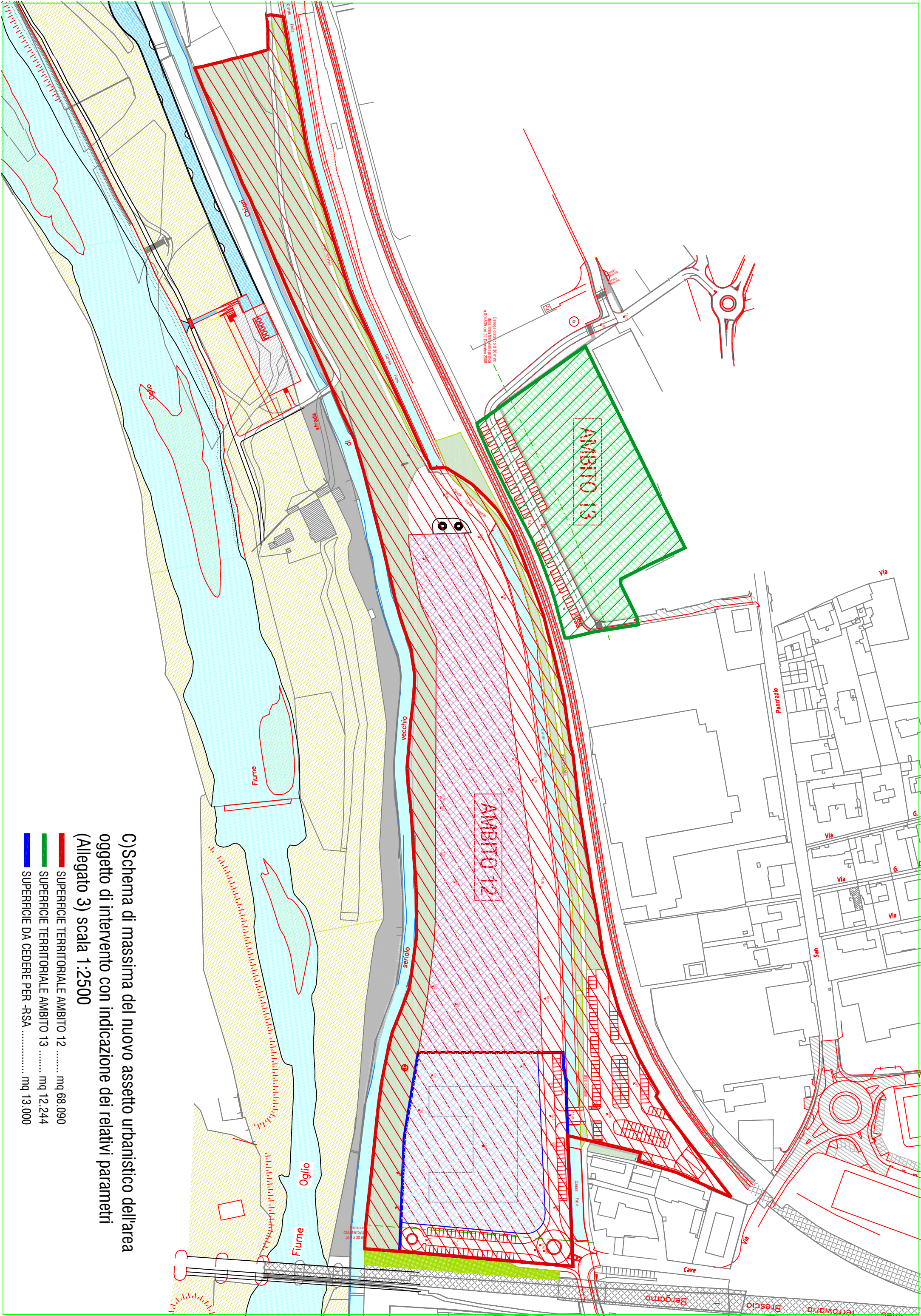
SUPERFICIE DA CEDERE PER -RSA mq 13.000



B)Individuazione delle aree oggetto di intervento su cartografia catastale (Allegato 2)
scala 1:2500

	SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO 12	mq 68.090
	SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO 13	mq 12.244
	SUPERFICIE DA CEDERE PER -RSA	mq 13.000





C)Schema di massima del nuovo assetto urbanistico dell'area
oggetto di intervento con indicazione dei relativi parametri
(Allegato 3) scala 1:2500

- SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO 12 mq 68.090
- SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO 13 mq 12.244
- SUPERFICIE DA CEDERE PER -RSA mq 13.000