



CITTA' DI CLUSONE

Provincia di Bergamo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 7 DEL 29/04/2025

OGGETTO: PARERE AL PROGETTO SUAP DENOMINATO MC'DONALD'S - DELEGA ALLA PARTECIPAZIONE CONFERENZA SUAP IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventinove** del mese di **Aprile** alle ore **19:00**, nella **sala consiliare del palazzo comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco Massimo Morstabilini il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	P	A
1	MORSTABILINI MASSIMO	SI	
2	BIGONI FLAVIA	SI	
3	BALDUZZI ROBERTO	SI	
4	TONSI ALESSANDRA	SI	
5	BASSANELLI LUCIANO	SI	
6	BARCELLA MARTA	SI	
7	CALEGARI DAVIDE	SI	
8	GIUDICI MICHELA	SI	
9	GIUDICI BRUNO	SI	
10	LUZZANA ANTONELLA		SI
11	OLINI PAOLO		SI
12	ACERBIS VERONICA		SI
13	FANTONI NADIA		SI

PRESENTI :9

ASSENTI :4

Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE, Dott. Vittorio Carrara.**

Il **Presidente**, Signor **Massimo Morstabilini**, in qualità di **SINDACO**

dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri comunali a discutere in seduta pubblica sull'argomento in oggetto.

Si precisa che gli interventi nel Consiglio Comunale vengono registrati mediante idoneo impianto di registrazione.

La versione integrale della registrazione della seduta consiliare resterà agli atti di questo Ente.

Il Sindaco – Presidente Massimo Morstabilini introduce il punto n. 5 dell'O.d.G. e cede la parola all'Assessore all'Urbanistica, Edilizia privata, Commercio e Turismo, **Roberto Balduzzi**, che lo relaziona.

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi del Sindaco – Presidente e dell'Assessore Balduzzi Roberto, così come risulta dalla registrazione riportata integralmente sul supporto magnetico, che costituisce parte integrante della presente deliberazione ai sensi dell'art. 53 comma 7 del regolamento del Consiglio comunale;

PREMESSO che:

- in data 28.03.2025 - prot. 5768 - la fraterna Trussardi Walter, Fiorella Ippolita e Marco hanno depositato progetto relativo al fabbricato di loro proprietà ad uso residenziale e commerciale sito in via Fiorine 93, catastalmente identificato come segue:

Catasto terreni

Foglio 9

mappali 13273

mappale 13272 (cabina enel)

mappale 4511

Catasto fabbricati

Foglio 11

mappale 3843

mappale 4949

- il progetto SUAP è in variante al Piano delle Regole del PGT approvato con delibera di C.C. n. 34 del 08.06.2011 in quanto prevede la ricostruzione di un edificio nella destinazione esclusiva commerciale (in particolare somministrazione alimenti e bevande) ancorché la zona omogenea di appartenenza (Insediamenti per attività economiche soggetti a interventi di riconversione) prescriba la riconversione nella destinazione residenziale / terziario - direzionale; in particolare, in accoglimento dell'osservazione n° 73 pervenuta in data 11.03.2011 al prot. 2208, in sede di controdeduzione (sotto riportata) il vigente PGT ha concesso al lotto in esame la possibilità di una nuova edificazione una tantum pari al 100% del fabbricato esistente;

Controdeduzione osservazione n. 73 del 11.03.2011 presentata da TRUSSARDI

WALTER – prot. gen. 2208

Parere tecnico: La particolare collocazione dell'area e la tipologia edilizia attualmente presente, in un contesto sostanzialmente caratterizzato da ampie superfici di verde, consentono di ritenere possibile, anziché la possibilità di

applicazione dell'art. 30, un maggiore incremento volumetrico rispetto a quello individuato dalla disciplina dell'art. 28, con la possibilità di una nuova edificazione "una tantum" non superiore a quella del fabbricato esistente, con altezza massima uguale a quella dell'edificio già in essere.

- la SLP dell'edificio fuori terra attualmente insistente sul lotto, in base ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune, ammonta a m² 513, di cui m² 255 al piano terra a destinazione commerciale (rivendita auto) e m² 258 ai piani primo e secondo a destinazione residenziale – dati riportati nella Tavola AUT204 - stato di fatto;
- la SLP di progetto (al netto degli spessori di isolamento) ammonta a m² 437,50 disposta su di un unico piano, quindi con riduzione della SLP esistente di m² 75,50, come già detto nella destinazione esclusiva commerciale / somministrazione alimenti e bevande, con rinuncia alla capacità edificatoria concessa in sede di controdeduzione all'osservazione 73 – dati riportati nella Tavola AUT501 - stato di progetto;
- il progetto è stato anticipato da una richiesta di autorizzazione paesaggistica del 22.10.2024 – prot. 19199 che, in seguito ad alcune modifiche richieste dalla commissione del paesaggio, è stato oggetto di definitivo parere FAVOREVOLE in data 09.01.2025; l'istanza è stata trasmessa alla competente Soprintendenza in data 17.01.2025 prot. 0001354 che ha lasciato maturare il silenzio assenso, per cui in data 20.03.2025 è stata rilasciata l'autorizzazione n° 7/2025;
- trattandosi di intervento in parziale deroga alle previsioni del PGT, il progetto è stato altresì sottoposto a procedura di esclusione VAS, avviata con delibera di GC n° 20 del 14.01.2025, conclusasi in data 20.03.2025 in base alle risultanze della conferenza con contributi pervenuti da ARPA, ATO, Provincia di Bergamo – settore Ambiente con l'emissione del Decreto di Esclusione da parte dell'Autorità competente (invitati alla conferenza anche ATS, Regione Lombardia, Comunità Montana Valle Seriana, comuni contermini il cui parere deve essere considerato acquisito favorevolmente per silenzio assenso);

RILEVATO che dai dati riportati nelle tavole AUT204 e AUT.501 il progetto prevede:

- la riduzione della Superficie Lorda di Pavimento da m² 513 a m² 437,50;
- la riduzione dell'altezza dei fronti da m. 10,24 a m. 5,90;
- la rinuncia alle possibilità di ampliamento concesse dalla controdeduzione all'osservazione 73;
- la riduzione dell'estensione della superficie interessata da fabbricati (compreso il magazzino interrato) da m² 900,60 a m² 539,95 (compresi gli accessori);
- l'incremento dell'area a verde profondo da m² 1.124,60 a m² 1.968,35 (m² 1.554 + m² 414,35);
- confermato l'arretramento della nuova edificazione dalla S.S. 671 oltre la fascia di rispetto di m. 30;

PRESO ATTO che le aree a standard sono state dimensionate nel rispetto dell'art. 20 della ex LR 51/1975 (100% della nuova SLP ad uso commerciale di cui almeno la metà destinati a parcheggio di uso pubblico) e del numero di stalli prescritti dall'art. 6 del Piano dei servizi; in particolare l'intera dotazione prescritta è stata reperita come parcheggio ad uso pubblico antistante il nuovo edificio commerciale;

LETTE le prescrizioni del decreto di esclusione VAS come sotto riportate che qui si intendono richiamate e fatte proprie:

- a. *Dovrà essere richiesto un nuovo permesso di allaccio alla fognatura (pareri ARPA e ATO);*
- b. *dovranno essere adottate le soluzioni per lo smaltimento delle acque meteoriche di tutto il comparto in recapiti diversi dalla fognatura comunale.... tener conto di quanto previsto dall'art. 6 del RR 2/2006 in merito al risparmio idrico ed al riutilizzo della risorsa idrica ... e quanto previsto dall'aggiornamento normativo RR 8 del 2019 (pareri ARPA e ATO);*
- c. *...mettere in atto le disposizioni emanate con il Regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017, "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrogeologica ... (pareri ARPA, ATO e PROVINCIA);*
- d. *In merito all'allacciamento all'acquedotto ... si segnala fin da ora che dovrà essere presentata richiesta per adeguamento allacciamento e posizione dei contatori esistenti nonché la dismissione degli allacci attualmente a servizio dei fabbricati oggetto di demolizione. Qualora ci fosse la necessità di un allaccio superiore al DN 50 dovrà essere potenziata, con spese a vs. carico (qui inteso a carico del soggetto proponente), la rete di distribuzione fino all'incrocio tra via Giovanni Carnovali e via Fiorine. una volta realizzate le nuove espansioni dovranno essere verificate ed eventualmente ridimensionate/adequate le reti e gli sfioratori fognari posti sui tratti a valle delle nuove costruzioni (parere ATO);*
- e. *compilare lo specifico modulo per la verifica di corrispondenza alla prevalutazione regionale (Allegato E alla DGR 4488/2021 e smi); (parere PROVINCIA);*
- f. *si ritiene opportuno, rispetto alle specie vegetali individuate nel progetto del verde, che venga privilegiato il ricorso a specie autoctone, in tal senso si suggerire quanto segue:*
 - a. *per le siepi poste a nord, lungo la Via Fiorine, utilizzare al posto del Prunus Laurocerasus il Carpinus Pyramidalis, in quanto specie autoctona che andrebbe preferita anche alla Photinia utilizzata sempre a nord, vicino alla cabina ENEL e all'area ecologica;*
 - b. *per gli elementi arbustivi posti a sud, nella zona dell'ingresso alla nuova a struttura, prediligere la specie Barberis varietà Vulgaris in quanto specie autoctona."*
(parere PROVINCIA);
- g. *nell'ambito dei procedimenti per la concreta realizzazione degli interventi è opportuno prevedere la verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali nell'area interessata da pregressi utilizzi e edificazioni. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali, dovrebbe essere subordinata la realizzazione di nuovi interventi (parere PROVINCIA)*
- h. *in caso di attività di escavazione dovranno essere definiti il volume di materiale da scavo derivante dalla realizzazione delle opere e le modalità di gestione dello stesso. In merito, si evidenzia che: – è da privilegiare il recupero/riutilizzo del materiale da scavo rispetto al suo smaltimento in discarica; – l'esclusione dalla normativa sui rifiuti delle terre e rocce da scavo (compreso l'utilizzo nel sito di produzione) è disciplinata dal D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. Si segnala che con Delibera 9 maggio 2019, n. 54 del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente - SNPA, organo di coordinamento tra le ARPA, sono state approvate "Linee guida*

sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo".
(parere PROVINCIA);

- i. Tutte le prescrizioni indicate nel parere della PROVINCIA in fase di cantiere;
- j. *asseverazione geologica modello allegato 1* (parere PROVINCIA e ARPA);
- k. *Sicurezza dell'accesso* (parere COMMISSIONE DEL PAESAGGIO integrate dal parere dell'AUTORITÀ COMPETENTE) con delega per la verifica della segnaletica necessaria al servizio POLIZIA LOCALE;

VISTO il progetto S.U.A.P costituente variante alle previsioni del Piano delle regole - prot. 5768 del 28.03.2025 redatto dall'arch. Marco Poli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 1996, dello studio TQUATTRO con sede in Ranica, via Adelasio n. 39, i cui elaborati sono di seguito elencati:

Documentazione allegata:

Relazione tecnica
Estratti e tavole di inquadramento (da tav 100 a tav 103)
Render con foto inserimento
Relazione geologica e geotecnica
Relazione idrogeologica e idraulica
Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche

Tavole progettuali:

STATO DI FATTO

Tav. AUT. 201 - stato di fatto - rilievo e fotografie stato dei luoghi
Tav. AUT. 202 - stato di fatto – piante, prospetti e sezioni
Tav. AUT. 203 - stato di fatto - piante prospetti e sezioni (magazzino interrato)
Tav. AUT. 204 - verifiche urbanistiche

RAFFRONTO

Tav. AUT. 401 - raffronto - planivolumetrico e sezione ambientale
Tav. AUT. 402 - raffronto - piante e sezioni ambientali
Tav. AUT. 403 - raffronto – prospetti
Tav. AUT. 404 – raffronto - sezioni

PROGETTO

Tav. AUT. 501 - verifica superficie drenante, smaltimento acque bianche e parametri urbanistici
Tav. AUT. 502 - dimostrazione standard urbanistici
Tav. AUT. 503 - essenze arboree e definizione aree a verde
Tav. AUT. 504 - rete fognaria e illuminazione (aree esterne)
Tav. AUT. 505 - dati di progetto
Tav. AUT. 506 - barriere architettoniche (abbattimento)
Tav. AUT. 507 - segnaletica viabilità
oltre ad altri elaborati di dettaglio esecutivo.

RITENUTO di esprimere parere FAVOREVOLE per la conferenza convocata per il 17.05.2025 per le seguenti motivazioni:

- il progetto si inserisce correttamente a livello paesaggistico, così come certificato dal parere della commissione del paesaggio e confermato dal silenzio assenso della competente Soprintendenza;
- seppur per una destinazione differente da quella prevista, rigenera un'area che ha perso la propria funzione da diversi anni, in una localizzazione particolarmente visibile;

- tramite la ricostruzione dell'intero edificio, ammoderna il patrimonio edilizio insistente sul territorio a più recenti disposizioni normative;
- il nuovo fabbricato viene inserito in due zone acustiche compatibili con l'utilizzo previsto - III (edificio) e IV (parcheggio ad uso pubblico);

VISTA in particolare la bozza di convenzione depositata in data 22.04.2025- prot. 7184, allegata alla presente delibera, con la quale i proponenti si dichiarano disponibili a riconoscere, ai sensi dell'art. 16 co.4d-ter del DPR 380/2001, un contributo straordinario quantificato in €. 17.268,13 pari al 50% del profitto conseguito dalla deroga concessa, calcolato con le seguente modalità:

Valore OMI - Superficie commerciale (derogata): €. /m² 1.700

Valore OMI - Superficie residenziale + terziario (prescritta): media €. /m² 1.525

Delta valore tra la destinazione derogata e la destinazione prescritta: €. /m² 175

Superficie commerciale (muri compresi) di progetto: m². 452,35

Superficie ad uso commerciale esistente: m² 255

Superficie per la quale si ottiene la deroga: m² 197,35

Profitto derivante dalla deroga ottenuta: €/m² 175 x m² 197,35 = €. 34.536,25

Contributo straordinario art. 16 comma 4d-ter del DPR 380/2001 = 50% del profitto conseguito dalla deroga ottenuta = €. 17.268,13

PRESO ATTO che il progetto SUAP non costituisce variante al documento di piano, interessando un lotto edificato posto all'interno del perimetro degli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole;

RILEVATO che la bozza di convenzione prevede il versamento del contributo concessorio senza scomputi, calcolato in base alle tariffe in vigore alla data di emanazione del provvedimento autorizzativo, ad oggi corrispondenti a:

Demolizione e ricostruzione SLP esistente ad uso commerciale pari a m² 255

- oneri di urb. Primaria: m² 255,00 x €/m² 46,69 = € 11.906,46

- oneri di urb. Secondaria: m² 255,00 x €/m² 15,26 = € 3.890,28

Cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale per m² 182,50, corrispondenti ad un volume residenziale teorico di m³ 602,25 (m² 182,50 x m. 3,30), oneri calcolati per differenza nuovo su nuovo:

- oneri di urb. Primaria (in costituzione): m² 182,50 x €/m² 116,73 = € 21.303,23

- oneri di urb. Secondaria (in costituzione): m² 182,50 x €/m² 38,14 = € 6.960,55

- oneri di urb. Primaria (in soppressione): m³ 602,25 x €/m³ 6,35 = - €. 3.824,29

- oneri di urb. Secondaria (in soppressione): m³ 602,25 x €/m³ 14,30 = - €. 8.612,18

Conguaglio oneri di urb. Primaria = €. 17.478,94 (€. 21.303,23 - 3.824,29)

Conguaglio oneri di urb. Secondaria = - €. 1.651,63 (€. 8.612,18 - 6.960,55)

TOTALE oneri di urb. Primaria = € 29.385,40 (€. 11.906,46 + €. 17.478,94)

TOTALE oneri di urb. Secondaria = €. 2.238,66 (€. 3890,28 - €. 1651.,63)

Contributo connesso al costo di costruzione pari al 10% del computo metrico estimativo allegato all'istanza.

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e del 2° comma dell'art. 97 della LR 12/2005, l'approvazione definitiva del progetto SUAP in variante al PGT è da sottoporre a conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241;

VISTA la Legge 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e il d.lgs. 267/2000;

RAVVISATA l'opportunità di esprimersi sul progetto SUAP comportante variante urbanistica, al fine di consentire al responsabile del settore urbanistica di riportare il parere del Comune di Clusone nella conferenza di servizi convocata per il giorno Delibera di consiglio n. **7** del **29/04/2025**

Tav. AUT. 503 - essenze arboree e definizione aree a verde
Tav. AUT. 504 - rete fognaria e illuminazione (aree esterne)
Tav. AUT. 505 - dati di progetto
Tav. AUT.506 - barriere architettoniche (abbattimento)
Tav. AUT. 507 - segnaletica viabilità
oltre ad altri elaborati di dettaglio esecutivo

di fare proprie le prescrizioni del decreto di esclusione VAS del 20.03.2025;

di approvare l'allegata bozza di convenzione per l'attuazione dell'intervento con riferimento al riconoscimento del contributo straordinario (standard qualitativo) e quanto altro necessario per disciplinare l'esecuzione delle opere di pubblico interesse (parcheggio ad uso pubblico);

ai sensi del 4° comma dell'art. 97 della L.R. 12/2005 di procedere alla pubblicazione della presente delibera e del progetto SUAP per 15 giorni, al fine di acquisire eventuali osservazioni entro i 15 giorni successivi, osservazioni che saranno valutate in sede di definitiva approvazione di cui all'art. 8 del DPR 160/2010;

di subordinare la definitiva approvazione del progetto all'acquisizione del parere di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e del 2° comma dell'art. 97 della LR 12/2005 da parte di Regione Lombardia e Provincia di Bergamo, circa la compatibilità della trasformazione prevista con i piani sovraordinati (PTR e PTCP), pur rilevando che Provincia di Bergamo, seppur in seno alla conferenza di esclusione VAS, ha già anticipato la compatibilità del progetto con le previsioni del PTCP;

di delegare pertanto il responsabile del settore urbanistica ad esprimere per conto del comune di Clusone parere favorevole in sede di conferenza di servizi nel rispetto del qui deliberato

DELIBERA INOLTRE

con voti espressi per alzata di mano dai consiglieri:

Consiglieri presenti e votanti: n. 9 Voti favorevoli n. 9

di dichiarare, data l'urgenza di procedere alla convocazione della conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, la presente deliberazione immediatamente eseguibile

Il presente verbale viene così sottoscritto

IL SINDACO
Massimo Morstabilini

SEGRETARIO GENERALE
Dott. Vittorio Carrara