



# COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

COPIA

## DELIBERA N. 95

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE N. 3 PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO DI LOTTIZZAZIONE II/29" CONFORME AL PGT VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. N.12 DEL 11 MARZO 2005 E S.M.I**

L'anno **duemilaventisei** addì **dodici** del mese di **maggio** alle ore **08:15**, nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati in seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Presente</b>
Ravasio Gianfranco	Sindaco	Presente
Bergamelli Sara	Vice Sindaco	Presente
Lodetti Floria	Assessore	Presente
Morbi Matteo	Assessore	Presente
Brusamolino Francesco	Assessore	Presente
Pulcini Massimo	Assessore	Presente
		Totale presenti: 6
		Totale assenti: 0

Partecipa il Segretario Comunale Alessandra Locatelli il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Gianfranco Ravasio dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

**SETTORE UFFICIO LL.PP.**

**Oggetto: ADOZIONE VARIANTE N. 3 PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO DI LOTTIZZAZIONE II/29" CONFORME AL PGT VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. N.12 DEL 11 MARZO 2005 E S.M.I**

Il sottoscritto, Lisa Sonzogni in qualità di Responsabile del SETTORE PROPONENTE, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 11-05-2026

Il Responsabile del Settore  
f.to Lisa Sonzogni

Il sottoscritto Laura Dordi, in qualità di Responsabile del SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 11-05-2026

Il Responsabile del Settore  
f.to Laura Dordi

## LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- i pareri sopra riportati espressi ai sensi del decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;
- il decreto del Sindaco n. 18 del 29/12/2025 di nomina degli incaricati di Elevata Qualificazione per l'anno 2026;
- la deliberazione del consiglio comunale n. 10, approvata nella seduta del 18/02/2026 ad oggetto: "APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE PER GLI ESERCIZI 2026-2028 (BILANCIO ARMONIZZATO DI CUI ALL'ALLEGATO 9 DEL D.LGS. 118/2011)", esecutiva, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D. Lgs. n. 267/2000;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;
- lo Statuto Comunale;

Premesso che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n.43 del 29/12/2009 e n.14 del 14/05/2010 veniva rispettivamente adottato ed approvato il Piano di Lottizzazione residenziale denominato "P.L. Residenziale II/29" in variante al Piano Regolatore Generale;
- in data 02/08/2011, avanti al notaio Francesco Figlioli, veniva stipulata tra Comune e Soc. Pellicoli Bruno e Paolo e C. s.a.s, quale proponente nonché soggetto attuatore del PL, la relativa Convenzione Urbanistica (rep.21590/racc.14873), con la quale il soggetto attuatore, a fronte della costruzione degli edifici residenziali, si impegnava a cedere al Comune aree a standard per mq. 876,30 ed a realizzare, a propria cura e spese, opere esterne al Piano di Lottizzazione, il cui costo ammonta a €.149.235,60, e opere di urbanizzazione previste dal PL per un costo di €. 181.720,62;
- tra gli oneri assunti dal soggetto attuatore anche il versamento di € 67.023,00, a titolo di monetizzazione aree a standard urbanistico non reperite, ed il contributo di concessione da quantificarsi all'atto del rilascio dei titoli edilizi;
- la società Pellicoli Bruco e Paolo e C. sas ha presentato in data 09/08/2011 prot. N.10264 la DIA n. 235/2011 per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in via Raffaello Sanzio identificato nel PGT vigente in ambito tessuto consolidato ad assetto modificabile e a prevalente destinazione residenziale R5;
- in data 19/12/2014 la Soc. Pellicoli Costruzioni S.r.l., risultando debitrice per le monetizzazioni del PL II/29 e del contributo di costruzione della DIA n.235/2011, si è resa disponibile a tacitazione di ogni suo debito alla realizzazione di opere pubbliche di equivalente valore su indicazione dell'amministrazione;

Dato atto che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 21/05/2014, veniva approvato il progetto di ristrutturazione dell'edificio comunale sito in Via Tiraboschi e, contestualmente, la bozza di convenzione con la quale la Società Pellicoli assumeva l'onere dell'intervento a scomputo delle somme dovute per l'attuazione del PL II/29 e della DIA 235/2011;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 18/03/2015 veniva approvava la nuova convenzione per lo scomputo totale del contributo per oneri di

urbanizzazione inerenti il PL II/29 e la DIA 235/2011 nella quale la Soc. Pellicoli si è impegnata alla realizzazione delle opere aggiuntive, quantificate in € 19.182,94, necessarie per la completa ristrutturazione dell'edificio comunale di Via Tiraboschi;

- 13/04/2015 rep. Interno n.658 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra il Comune e la Soc. Pellicoli Costruzioni SRL, la quale si impegna a realizzare la ristrutturazione dell'edificio comunale di Via Tiraboschi per un importo complessivo netto pari a €56.682,94 ed il Comune ad erogare la somma di € 15.000,00 ed autorizzare la Società a non corrispondere gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere edilizie intestate alla Società e/o su edifici di sua proprietà, ovvero a non corrispondere eventuali standard qualitativi per la durata di 5 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione e per una cifra massima di € 5.841,46.

Verificato che:

- con nota prot. 10484 del 20/08/2014, l'Amministrazione comunicava alla Soc. Pellicoli la proroga, ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della L. 98/2013, del termine di validità della convenzione urbanistica relativa al PL II/29, stipulata in data 02/08/2011, stabilendo quale nuovo termine di scadenza il 14/05/2023. Termine ulteriormente prorogato, ai sensi dell'art. 10 comma 4 bis della L. 120/2020 di conversione con modifiche del D.L. n. 76/2020 e dell'art. 10 septies della Legge n. 21/2022 modificato, in ultimo, con L. n. 26 del 27/02/2026;

- la validità della convenzione urbanistica relativa al PL II/29 trova naturale scadenza al 15/05/2030;

Vista la domanda presentata dalla Soc. Pellicoli Costruzioni S.r.l. in data 02/04/2026 protocollo n. 7698 e successiva integrazione Prot. 10658 del 12/05/2026 volta all'approvazione della Variante n. 3 del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Piano di Lottizzazione II/29" conforme al PGT vigente; istanza corredata dagli elaborati grafici e descrittivi, di seguito elencati, che si allegano alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale:

- a. Tavola 01- Inquadramento cartografico, estratti mappa, aerof. e PGT;
- b. Tavola 02 –Planimetria generale, dati tecnici di P.L.;
- c. Tavola 03 – Sezioni schematiche edifici vista da sud schematica;
- d. Tavola 04 – Relazione tecnico illustrativa di variante al P.L. II/29;
- e. Tavola 05 – Documentazione fotografica;
- f. Bozza di convenzione

Dato atto che la Variante n. 3 al Piano di Lottizzazione residenziale II/29 di iniziativa privata e conforme al PGT vigente consiste nella variazione dell'altezza autorizzata dei fabbricati, dichiarata inderogabilmente pari a m 7,00 dall'art. 3 commi 1 e 2 della convenzione originaria rep. 21590 racc. 14873 del 02/08/2011, portandola a m 8,00, al fine di adeguare il parametro al nuovo metodo di misurazione dell'altezza dei fabbricati, introdotto dal PGT, in recepimento delle Definizioni Tecniche Uniformi in recepimento delle indicazioni regionali (DGR n. XI/695 del 24/10/2018). Tale modifica non comporta alcun incremento della volumetria assentita, della superficie edificabile o del carico urbanistico.

Riscontrato che la variante si rende necessaria in considerazione:

- della morfologia naturale delle aree interessate dall'intervento, caratterizzate da importanti dislivelli plano-altimetrici che incidono sulla determinazione delle quote di riferimento dei fabbricati;

- dell'impianto planivolumetrico già approvato con Deliberazione consigliere n. 14 del 14 maggio 2010, rispetto al quale la presente variante non introduce modifiche distributive, tipologiche o insediative;
- delle opere di urbanizzazione già realizzate, con relative quote di imposta e livelli altimetrici definiti, che costituiscono riferimento vincolante per l'attuazione degli edifici previsti;
- del nuovo criterio di calcolo dell'altezza previsto dall'art. 12 punti 27 e 28 delle NdA del Piano delle Regole del PGT vigente, il quale determina modalità di misurazione differenti rispetto a quelle previste dall'art. 6 commi 10 e 11 delle NTA del precedente PGT, incidendo sulle future edificazioni pur in assenza di variazioni volumetriche;
- dei vincoli derivanti dalla conformazione morfologica del sito e dall'assetto urbanistico già approvato, che non consentono modifiche sostanziali delle quote di imposta o dell'impianto plano-altimetrico senza alterare l'assetto complessivo del Piano di Lottizzazione e senza determinare interventi di significativa trasformazione della morfologia del territorio, con conseguente impatto paesaggistico e ambientale. Pertanto, la modifica dell'altezza massima da m 7,00 a m 8,00 costituisce un mero adeguamento tecnico-normativo reso necessario dall'applicazione del nuovo metodo di misurazione introdotto dal PGT vigente, mantenendo invariati i parametri urbanistico-edilizi sostanziali già assentiti.

Accertato che gli elementi di Variante non producono diminuzione di aree a standard;

Ritenuto opportuno provvedere all'adozione della Variante n. 3 in oggetto, corredata dagli elaborati sopra elencati, depositata dalla Soc. Pellicoli Costruzioni S.r.l. in data 02/04/2026 prot. 7698 e successiva integrazione prot.10658 del 12/05/2026;

Viste:

- Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.
- DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Dato atto che sono stati effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa e che sussistono i presupposti di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per l'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, così come introdotto dal D.L. n. 174 del 10/10/2012;

Acquisite dal Segretario Comunale in sede di seduta giunta, ai sensi del P.N.A. e PIAO 2026/2028 Sottosezione "Rischi corruttivi e Trasparenza", adottato con delibera G.C. n. 70 del 31/03/2026, le dichiarazioni del Sindaco e degli Assessori Comunali presenti dell'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse;

A voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2. Di adottare i contenuti della proposta progettuale depositata dalla Soc. Pellicoli Costruzioni S.r.l. in data 02/04/2026 prot. 7698 e successiva integrazione prot.10658 del 12/05/2026 volta all'approvazione della Variante n. 3 del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Piano di Lottizzazione II/29" conforme al PGT vigente, inerente alla variazione dell'altezza autorizzata dei fabbricati, dichiarata inderogabilmente pari a m 7,00 dall'art. 3 commi 1 e 2 della convenzione originaria rep. 21590 racc. 14873 del 02/08/2011, portandola a m 8,00, al fine di adeguare il parametro al nuovo metodo di misurazione dell'altezza dei fabbricati, introdotto dal PGT, in recepimento delle Definizioni Tecniche Uniformi in recepimento delle indicazioni regionali (DGR n. XI/695 del 24/10/2018). Tale modifica non comporta alcun incremento della volumetria assentita, della superficie edificabile o del carico urbanistico.

3. Che la presente Variante n. 3 al PL II/29 si compone degli elaborati, tutti qui allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- Tavola 01- Inquadramento cartografico, estratti mappa, aerof. e PGT;
- Tavola 02 –Planimetria generale, dati tecnici di P.L.;
- Tavola 03 – Sezioni schematiche edifici vista da sud schematica;
- Tavola 04 – Relazione tecnico illustrativa di variante al P.L. II/29;
- Tavola 05 – Documentazione fotografica;
- Bozza di convenzione

4. Di dare atto altresì che:

- la presente deliberazione verrà depositata per 15 giorni consecutivi negli uffici comunali, unitamente a tutti gli allegati, dandone avviso con le modalità di cui all'art. 14.2 L.R. n. 12/2005;
- durante il periodo di pubblicazione e deposito, chiunque ha la facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro 15 giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può altresì presentare osservazioni;
- di demandare l'esecuzione del presente provvedimento, per quanto di loro competenza, agli uffici sottoelencati: edilizia privata, lavori pubblici, segreteria, ragioneria.

5. Di incaricare il Responsabile del servizio tecnico edilizia privata e urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto.

Successivamente con separata ed unanime votazione favorevole, resa nelle forme di legge, vista l'urgenza dovuta allo sviluppo e conclusione del piano di lottizzazione

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Il Sindaco  
f.to Gianfranco Ravasio

Il Segretario Comunale  
f.to Alessandra Locatelli

**COPIA**

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA N. 95 DEL 12-05-2026**

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE** (art. 124, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Affari Generali su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 20-05-2026 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi e cioè fino al 04-06-2026

Nembro, li 20-05-2026

Il Responsabile del Settore AA.GG.  
F.to Laura Dordi

### **COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI** (art. 125, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Si certifica che del presente atto è stata data comunicazione ai Capi Gruppo consiliari in data 20-05-2026

Nembro, li 20-05-2026

Il Responsabile del Settore AA.GG.  
F.to Laura Dordi

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'** (art. 134 D. Leg. 18/8/2000, n. 267 )

Si certifica che la suesata deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per cui la stessa diventerà esecutiva ai sensi del comma 3 dell'art. 134 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in data 30-05-2026, salvo dichiarazione di immediata eseguibilità.

Nembro, li 30-05-2026

Il Segretario Comunale  
F.to Alessandra Locatelli