

Comune di Passirano
Piazza Europa, n. 16
25050 Passirano (BS)
Email:
protocollo@pec.comune.passirano.bs.it

alla c.a. Responsabile Area Tecnica
Ing. Ugo Messali
Email:
ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Oggetto: Comune di Passirano – Progetto di cambio della destinazione d'uso da agricola a commerciale, dell'immobile sito in via Vallosa n.39/A, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. e dell'art. 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (c.d. “variante SUAP”). Conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata - modalità asincrona

Espressione parere di competenza - Ns. Rif. n. 1005/2025 bis

Con riferimento alla procedura in oggetto e alla relativa nota di convocazione della Conferenza di Servizi pervenuta in data 20/11/2025 (Prot. R.L. n. AE03.2025.0011414), l'Ufficio scrivente prende atto di quanto evidenziato negli elaborati progettuali scaricati dal portale SIVAS.

Per quanto di competenza, l'Ufficio Territoriale Regionale di Brescia, non riscontrando interferenze con il Documento di Polizia Idraulica comunale vigente, **non ha nulla da rilevare** circa l'istanza di variante al P.G.T. per il progetto di cambio di destinazione d'uso da agricola a commerciale dell'immobile sito in via Vallosa n.39/A Comune di Passirano.

Si rammenta che la presente nota riguarda esclusivamente la conformità al Documento di Polizia Idraulica vigente, fermi restando il rilascio dei pareri ed autorizzazioni degli organi interessati ed il rispetto delle normative statali e regionali in materia urbanistica e di

salvaguardia ambientale e che in ogni caso devono essere salvaguardati i diritti dei terzi interessati.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
Gianni Petterlini

Responsabile U.O. Pronti Interventi – Risorse Idriche e Ambiente – Brescia: LUISA SBARBATI Tel. 030/3462435
Referente per l'istruttoria della pratica: TANIA MACETTI Tel. 030/3462406

Al Signor Sindaco
del Comune di
PASSIRANO (BS)
Email:
protocollo@pec.comune.passirano.bs.it

e, p.c.

ALLA PROVINCIA DI BRESCIA
Email: protocollo@pec.provincia.bs.it

Oggetto: Indizione Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 e 14-bis della L 241/1990 e s.m.i., per cambio destinazione d'uso di parte di un edificio esistente agricolo in attività ricettiva sito in via Vallosa n. 39/A – Società Le Marchesine Eventi srl.

In riferimento alla convocazione in oggetto si informa che PASSIRANO non rientra nell'elenco dei Comuni tenuti ai sensi dell'art. 13, comma 8, LR 12/2005, all'invio del PGT (Piano di Governo del Territorio), o la sua variante, in Regione per la verifica rispetto agli obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale espressi dal Piano Territoriale Regionale.

Considerato inoltre che la variante allo strumento urbanistico conseguente all'attivazione dello Sportello Unico in questione non rientra nella fattispecie di cui al citato art. 13 della LR 12/2005, riguardante la fase di approvazione degli atti costituenti il PGT o di sue varianti "ordinarie", non vi sono i presupposti per l'espressione del parere regionale.

A far data dell'entrata in vigore del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di BRESCIA è prevista in capo alla Provincia la funzione di verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali, o delle sue varianti, con il proprio PTCP (rif. Art. 97, comma 2 della LR 12/2005), ricordando inoltre che ai sensi del comma 3 del suddetto articolo di legge non sono approvati i progetti per i quali la Conferenza dei Servizi rilevi elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del PTCP e del PTR.

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti si porgono distinti saluti

Il Dirigente
STEFANO BURATTI

Referente per l'istruttoria della pratica: Samuele Baganella – tel. 02.6765.3492

Prot. Generale (n° PEC)

Brescia, (data PEC)

Class. 6.2

Fascicolo n° 2025.3.43.25

(da citare nella risposta)

Spettabile

Comune di Passirano
Piazza Europa, 16
25050 Passirano (BS)
Email: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it

Oggetto : Riscontro alla comunicazione relativa all'approvazione art.8 DPR 160/2010 SUAP in variante al PGT del progetto di modifica di destinazione d'uso da agricolo a commerciale immobile della società Le Marchesine Eventi srl a Passirano

In data 19/11/2025 con nota prot. Arpa_mi.2025.0188375, il Comune di Passirano ha indetto la conferenza relativa al procedimento SUAP di cui all'oggetto.

Si comunica che nell'ambito dell'approvazione dei progetti edilizi SUAP il parere di ARPA non è previsto da alcuna normativa specifica, pertanto non viene reso. La mancata partecipazione da parte di ARPA alla conferenza di servizi in oggetto o il mancato invio del contributo scritto non possono pertanto intendersi quale atto di silenzio assenso.

Si coglie tuttavia l'occasione per ricordare che questa Agenzia, in qualità di soggetto competente in materia ambientale, ha fornito il proprio contributo in sede di procedimento di Verifica assoggettabilità a VAS, con nota del 13/05/2025 prot. arpa_mi.2025.0075288, fornendo le indicazioni da recepire al fine di garantire il rispetto della normativa vigente in materia e la sostenibilità ambientale del progetto presentato.

Ai sensi dell'art.12 del dlgs 152/2006 smi, l'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente nominate dal Comune di Passirano, nell'ambito delle specifiche competenze e responsabilità, hanno approvato il RP con proprio decreto.

Si rimanda, pertanto, all'Autorità Competente del presente procedimento la verifica del recepimento di quanto contenuto nel contributo di ARPA e nel decreto di esclusione dalla VAS, degli aspetti i cui approfondimenti siano stati posposti dalle AC e AP alla presente fase procedimentale, nonché il rispetto di eventuali obblighi normativi in materia ambientale o con incidenza su tali aspetti, il cui adempimento risulta previsto nell'iter procedurale edilizio di cui all'oggetto.

Il Responsabile
U.O.S Attività Produttive
Agricoltura, Emissioni , VAS
ANTONELLA ZANARDINI
Firmato digitalmente

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI
Istruttore: PAOLO CHINNICI tel 0307681457

e-mail: A.ZANARDINI@arpalombardia.it
e-mail: p.chinnici@arpalombardia.it

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI

e-mail: A.ZANARDINI@arpalombardia.it

Istruttore: PAOLO CHINNICI tel. 0307681457

e-mail: p.chinnici@arpalombardia.it



Atto Dirigenziale n. 4211 / 2025

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Proposta n. 1125 / 2025

OGGETTO: COMUNE DI PASSIRANO, PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E DI VERIFICA DEL CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI ED INDIRIZZI DEL PTR INTEGRATO AI SENSI DELLA LR N. 31/2014, DEL SUAP PROPOSTO DALLA SOC. LE MARCHESINE EVENTI SRL IN VARIANTE AL VIGENTE PGT DEL COMUNE DI PASSIRANO. PARERE.

IL DIRETTORE

Dott. Riccardo Maria Davini

Richiamato il decreto del Presidente della Provincia n. 168 in data 02 maggio 2023 di conferimento dell'incarico di direzione dell'Area del Territorio, del Settore della Pianificazione Territoriale e del Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio fino alla scadenza del mandato amministrativo del Presidente della Provincia;;

Visto l'art. 107 del D.lgs 18 Agosto 2000, n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

Vista la L.R. 12/05 e s.m.i. Legge per il governo del territorio;

Richiamato l'art. 15 della Normativa del PTCP della Provincia di Brescia approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014;

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 616 del 07/12/2004, recante Circolare contenente criteri, direttive e modulistica per l'emissione dei pareri di compatibilità al PTCP;

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 47 del 21/02/2013 di modificazione della Circolare sopraccitata;

Atteso che nell'ambito della procedura di compatibilità con il PTCP, la Provincia è tenuta, ai sensi dell'Art. 5 c. 4 della LR 31/2014, ad effettuare la verifica del corretto recepimento nello strumento urbanistico comunale dei suddetti criteri ed indirizzi del PTR;

Premesso che:

Documento firmato digitalmente

Comune di Passirano Prot. n. 0022872 del 18-12-2025 arrivo Cat6 CL.2 Fascicolo



- con deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 10/04/2025 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS dell'istanza di SUAP in variante al vigente PGT proposto dalla Società Le Marchesine Eventi srl per cambio di destinazione d'uso di parte dell'immobile sito in via Vallosa n. 39;
- a seguito dei pareri acquisiti dalle autorità competenti, l'Autorità Competente per la VAS con proprio atto del 01/10/2025, pg. n. 17860 ha escluso dalla VAS la variante mediante SUAP presentata dalla Soc. Le Marchesine Eventi srl;

Rilevato che con nota pervenuta in data 19/11/2025, pg. n. 224333 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Passirano ha indetto la conferenza dei servizi per l'approvazione del SUAP, in variante al vigente PGT, proposto dalla Soc. Le Marchesine Eventi srl mettendo al contempo a disposizione la pertinente documentazione.

Vista la Relazione istruttoria predisposta in merito dall'ufficio Urbanistica, che, allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2025-2027, parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) - Triennio 2025-2027, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 64 del 24/03/2025;

Preso atto che il presente provvedimento è munito del parere previsto dall'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

DISPONE

1. di esprimere la valutazione di compatibilità con il PTCP nonché la verifica del corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR in materia di consumo di suolo, della variante in oggetto mediante il SUAP proposto dalla Soc. Le Marchesine Eventi srl nei termini di cui all'allegata Relazione istruttoria, per le motivazioni ivi espresse;
2. la trasmissione di copia del presente atto al Comune di Passirano.

Avverso il presente atto può essere opposto ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla piena conoscenza dello stesso ai sensi del Decreto Legislativo 2 Luglio 2010, n. 104 o mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 (centoventi) giorni ai sensi dell'articolo 9 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199 del 24 Novembre 1971.

Il Direttore
RICCARDO DAVINI

Brescia, li 17-12-2025

Documento firmato digitalmente



71-73) queste ultime aventi valore prescrittivo ai sensi dell'art. 18, comma 2, lett. a) della l.r. 12/05.

Le disposizioni del Titolo IV del piano provinciale recepiscono le norme del piano paesaggistico regionale e le precisano, arricchiscono e sviluppano a scala di maggior definizione.

Il PTCP rappresenta tali contenuti nelle tavole da 2.1 a 2.7 e definisce specifici indirizzi di tutela nell'Allegato I della Normativa.

Il territorio comunale di Passirano, così come individuato all'interno della tavola 2.1 Unità di Paesaggio, è interessato dalle unità di Paesaggio "Colline della Franciacorta" e "Area metropolitana di Brescia e conurbazione pedecollinare". L'area interessata dall'intervento presenta una sensibilità paesistica media (classe 3).

L'intervento di SUAP proposto, non connotandosi come variazione dei volumi esistenti, non determina impatti sulla matrice paesistica dell'area e del territorio circostante.

5.3 Ambiti Agricoli

Si richiamano dall'art. 74 della Normativa del PTCP gli obiettivi generali e specifici per il sistema degli ambiti agricoli:

- a) *contenere il consumo di suolo agricolo come risorsa non rinnovabile da preservare;*
- b) *tutelare i suoli più fertili e i suoli adatti alla gestione agronomica dei reflui zootecnici;*
- c) *tutelare i suoli e le colture di pregio nei diversi contesti territoriali;*
- d) *evitare la commistione funzioni e lo sfrangiamento dei margini urbani;*
- e) *evitare la disseminazione di funzioni e insediamenti extra-agricole in area agricola;*
- f) *controllare la qualità edilizia delle trasformazioni in area agricola recuperando prioritariamente il patrimonio edilizio storico;*
- g) *favorire la connessione fra sistema insediativo e sistema rurale con opere di costruzione e potenziamento della rete verde e rete ecologica.*

5.3.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

Ai sensi dell'art. 15, comma 4, della l.r. 12/05 il PTCP "... definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta Regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti."

Tale individuazione, dispone il comma 5 dello stesso articolo, "...ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.". Per tanto l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) effettuata dal PTCP assume efficacia prevalente fino all'approvazione del PGT o sua variante che effettui questa attività. In tal caso "...per l'approvazione di detto piano si applicano anche i commi 5 e 7 dell'articolo 13".

L'area interessata dalla variante proposta mediante il SUAP in argomento è ricompresa negli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico AAS, versi i quali la variante risulta compatibile, alle condizioni previste al successivo punto 5.4.1-Aspetti Urbanistici.



5.4 Sistema insediativo

Il PTCP, ad integrazione dei propri macro-obiettivi, definisce per il sistema insediativo una nutrita serie di obiettivi generali e specifici (art. 78).

Il territorio provinciale, secondo i disposti dell'articolo 7 della Normativa del PTCP, è suddiviso in nove ambiti territoriali.

Il Comune di Passirano rientra nell'ambito urbano sovracomunale n. 3 Franciacorta e Sebino e precisamente entro il sub-ambito 3B - Franciacorta, di cui fanno parte altri 16 comuni (Adro, Capriolo, Castegnato, Cazzago San Martino, Cellatica, Cologno, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Monticelli Brusati, Ome, Palazzolo s/O, Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano, Rovato). Centri ordinatori: Gussago, Rovato, Palazzolo s/O.

La variante proposta mediante il SUAP in valutazione non determina alterazione e/o modifica dei volumi né il carattere generale dell'insediamento esistente.



5.4.1 Aspetti Urbanistici

Per quanto attiene l'individuazione dell'area effettivamente ricompresa nel SUAP si rileva come la stessa, dalla tavola2, planimetria generale, venga fatta coincidere con quella dell'area di proprietà, in contrasto con quanto indicato in relazione ove si enuncia che la variante è relativa agli interventi sui volumi di cui al mappale 2612, sub. 16, del foglio 32, nello spazio individuato al piano terra, qualificato con il subalterno n. 16. **Dovrà quindi essere predisposto idoneo elaborato planimetrico, così come peraltro già richiesto in VAS, che dovrà far parte del progetto di SUAP, in scala adeguata, con individuazione dell'effettiva porzione di fabbricato interessato dal progetto di SUAP in argomento, con rimando alla relativa norma.**

6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA (PTRA) DELLA FRANCIACORTA

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale d'Area «Franciacorta» con deliberazione del 18.07.2017, n. X/1564. Il Piano è entrato in vigore per effetto della pubblicazione dell'avviso sul BURL n. 39 del 27.09.2017.

Il Comune di Passirano è interessato dall'ambito di PTRA Franciacorta con altri 21 Comuni della Provincia di Brescia (Adro, Capriolo, Castegnato, Cazzago San Martino, Cellatica, Coccaglio, Cologno, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Iseo, Monticelli Brusati, Paderno Franciacorta, Paratico, Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano, Rovato, Ospitaletto, Palazzolo sull'Oglio, Sulzano).

Ai sensi dell'art. 20 comma 6 della LR 12/2005 e s.m.i la verifica di compatibilità rispetto ai contenuti del PTRA è effettuata dalla Provincia nell'ambito della valutazione di compatibilità del PGT o sue varianti con il proprio piano territoriale di coordinamento (PTCP).

Il Comune di Passirano rientra nel perimetro dell'area DOCG del PTRA Franciacorta.



Le trasformazioni proposte dalla variante mediante il SUAP in argomento non interferiscono con gli obiettivi generali del PTRA Franciacorta.

7. CONSUMO DI SUOLO

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, recante "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", come da ultimo modificata dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16, prevede alla norma transitoria dell'articolo 5, comma 4, fra l'altro, che fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della medesima legge, con obbligo di illustrare nella relazione del documento di piano le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della legge regionale n. 12/2005.

Il progetto di Variante urbanistica mediante SUAP presentato dalla Soc. Le Marchesine Eventi srl non determina consumo di nuovo suolo.

8. CONCLUSIONI

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP e al PTR, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito alla variante proposta mediante SUAP al PGT del Comune di Passirano, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP e di coerenza con i criteri e indirizzi del PTR e del PTRA Franciacorta, condizionata al recepimento delle prescrizioni (grassetto sottolineato) al capitolo 5.4.1 Aspetti Urbanistici, fermo restando quanto indicato dal Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio della Provincia al cap.5.1.3 Assensi Ambientali.**

Responsabile del Procedimento
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Dott. Arch. Gianfranco Comincini
(firmato digitalmente)

