



COMUNE DI POZZOLENGO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE NR. 43

IN DATA: 22/04/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 12/2005 - ADOZIONE PRIMA FASE PIANO DI RECUPERO PASINI VITTORIO URB/2024/00004/PA

L'anno **2026** addì **22** del mese di **Aprile** alle ore **14.20** nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo		Presente
FRANZONI ALEX	Sindaco	SI
RONCHI LORENZO	Vice Sindaco	SI
BARONI GUIDO	Assessore	SI
ASCHEDAMINI DANIELA	Assessore	SI
BEGALI SARA	Assessore	SI

Partecipa il **Segretario Comunale, ESTI MARCO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il **Sindaco, FRANZONI ALEX** dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 12/2005 - ADOZIONE PRIMA FASE PIANO DI RECUPERO PASINI VITTORIO URB/2024/00004/PA

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati i seguenti atti:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 22/12/2025, immediatamente eseguibile, è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 (art. 170, co. 1, del D. Lgs. n.267/2000);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 22/12/2025, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2026-2028 (Art. 51 D. Lgs. n.267/2000 e art. 10 del D. Lgs. n. 118/2011);
- con decreto sindacale n. 16 del 30/12/2025, il Sindaco ha conferito l'incarico di Responsabilità dell'Area Patrimonio-Opere Pubbliche-Sviluppo del Territorio e annessa titolarità di EQ al dipendente Arch. Paolo Alai;

Premesso che:

I Signori:

- **Pasini Vittorio** nato a Peschiera del Garda (VR) il 27/07/1962 codice fiscale PSNVTR62L27G489V, residente in Pozzolengo (BS), Via Martiri Pozzolenghesi n. 48, in qualità di nudo proprietario per la quota di 1/3;
- **Pasini Massimiliano** nato a Pozzolengo (BS) il 24/05/1956 codice fiscale PSNMSM56E24G959N, residente in Castelnuovo del Garda (VR), Via Custoza n. 11, in qualità di nudo proprietario per la quota di 1/3;
- **Pasini Graziella** nata a Pozzolengo (BS) il 13/12/1952 codice fiscale PSNGZL52T53G959T, residente in Pozzolengo (BS), Via Martiri Pozzolenghesi n. 44, in qualità di nuda proprietaria per la quota di 1/3;
- **Ghizzi Guerrina** nata a Pozzolengo (BS) il 10/08/1931 codice fiscale GHZGRN31M50G959B, residente in Pozzolengo (BS), Via Martiri Pozzolenghesi n. 44, in qualità di usufruttuaria 1/1;

in data 17 settembre 2024 protocollo n. 2024/0008378 Pratica Edilizia n. URB/2024/00004/PA hanno presentato richiesta di approvazione del piano di recupero in comune di Pozzolengo via Martiri Pozzolenghesi, denominato "PIANO DI RECUPERO PASINI";

Dato atto che i soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», contitolari del diritto di nuda proprietà e usufrutto per le quote sopra indicate, degli immobili situati nel Comune censuario e amministrativo di Pozzolengo (Bs), via Martiri Pozzolenghesi n. 44 individuati nel vigente catasto fabbricati/terreni al foglio 17 con i seguenti identificativi:

mappale n. 75 (capannone esistente da demolire)

mappale 76 (terreno)

mappale 77/parte (terreno da frazionare dalla restante proprietà dei committenti)

mappale 232 (accessorio da demolire);

Dato atto che il Comune di Pozzolengo risulta regolarmente dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 11/04/2019 e definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 09/12/2019;

Preso atto che

- Gli immobili oggetto del piano di recupero ricadono nella zona urbanistica TA3.a – ambito del tessuto agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate ed attività di produzione, normata dall'art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio;
- L'articolo 75.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Vigente Piano di Governo del Territorio prevede, tra le destinazioni ammesse, la destinazione di civile abitazione di soggetti non imprenditori agricoli;
- L'articolo 69.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Vigente Piano di Governo del Territorio così dispone che sia “comunque soggetto a Piano di Recupero ogni intervento che preveda l'ottenimento di unità immobiliari in numero maggiore dell'esistente”;

Vista la proposta di approvazione di piano di recupero denominato “Piano di Recupero Pasini”, sito in via Martiri Pozzolenghesi e identificato catastalmente al Foglio 17 con i mappali 75, 76, 232 e 77/parte depositata agli atti presso il Protocollo Comunale al protocollo n. 0008378 del 17/09/2024, rubricata al numero URB/2024/00004/PA di pratica edilizia e costituita dai seguenti allegati elaborati:

- Tavola 01 Inquadramento cartografico e territoriale - Nota 9621/2025
- Tavola 02 stato attuale rilievo – Individuazione comparto - Nota 9621/2025
- Tavola 03a Stato di progetto - piante - Nota 9621/2025
- Tavola 03b Stato di progetto – prospetti e sezioni - Nota 9621/2025
- Tavola 04 Sezioni ambientali - Nota 9621/2025
- Tavola 05 dimostrazione parcheggi, barriere architet. e cadute dall'alto - Nota 9621/2025
- Tavola 06 sottoservizi e invarianza idraulica - Nota 9621/2025
- Documentazione fotografica - Nota 8378/2024
- Fotosimulazione dell'intervento - Nota 8378/2024
- Relazione tecnica - Nota 8378/2024
- Relazione geologica e geotecnica - Nota 9621/2025
- Relazione invarianza idraulica - Nota 1972/2026
- Proposta convenzione urbanistica - Nota 9621/2025
- Relazione tecnica - Nota 4672/2024
- Convenzione urbanistica - Nota 4672/2024
- Relazione valutazione clima acustico - Nota 1972/2026
- Preventivo acque bresciane per allacciamento acquedotto - Nota 9621/2025
- Preventivo ITALGAS per allacciamento rete gas metano - Nota 9621/2025
- Parere preventivo acque bresciane per allacciamento rete fognaria - Nota 2739/2026
- Parere Parco del Mincio - Nota 9621/2025.

Dato atto che la proposta progettuale prevede:

- il recupero di un fabbricato ex uso agricolo, poi artigianale dismesso in zona agricola e di un piccolo fabbricato rustico pertinenziale, posti in adiacenza all'abitazione principale;
- il riutilizzo della volumetria esistente a destinazione residenziale;
- il fabbricato in oggetto risulta dismesso dall'attività agricola da tempo immemore;

Preso atto che la bozza della convenzione urbanistica prot. 8378/2024 è stata sostituita da parte dei proponenti l'approvazione del PIANO DI RECUPERO PASINI, a seguito accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale, con nuova proposta protocollo n. 9621 del 02/12/2025, successivamente aggiornata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto l'allegato parere favorevole del Parco del Mincio protocollo n. 0004782 del 22/09/2025 pervenuto in data 02/12/2025 giusta nota 9621;

Considerato che la proposta di Piano di Recupero è meritevole di approvazione in quanto consente:

- Il recupero di un fabbricato ex uso agricolo, poi artigianale dismesso in zona agricola e di un piccolo fabbricato rustico pertinenziale, posti in adiacenza all'abitazione principale, attualmente in stato di abbandono e degrado;
- Il contenimento del consumo di suolo attraverso il riutilizzo di immobili già costruiti ma non più utilizzati;
- La conservazione dell'immagine tradizionale delle costruzioni residenziali prevalenti nelle zone limitrofe;

Preso atto che la proposta progettuale prevede la monetizzazione delle aree a servizi come previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 12/2005, calcolata con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume di progetto: 1249,35 mc
- Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab) $mc\ 1249,35/8 = 8,33$ arrotondati a 9 abitanti
- Aree a servizi complessive: 9 ab. x 40 mc/ab = 360 mq

e che tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 75,00 euro/mq (settantacinque/00), determinato con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 14/11/2024, per cui **l'importo totale della monetizzazione risulta di € 27.000,00 (euro ventisettemila/00) calcolato come segue:**

- mq 360,00 x euro/mq 75,00 = euro 27.000,00 (euro ventisettemila virgola zero zero).

Acquisito, in proposito, il parere favorevole della Commissione Paesaggistica comunale nella seduta del 20/03/2025;

Richiamata la Legge Regionale 12/2005 e in particolare l'art. 14 "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti";

Ritenuto, quindi, di proporre l'adozione ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 del Piano Attuativo di cui trattasi, così come depositato agli atti;

Dato atto che gli atti del Piano Attuativo saranno depositati nella segreteria comunale per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni che potranno essere inoltrate nei successivi quindici giorni;

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 commi 1 del DLGS 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica dal Responsabile del Settore Sviluppo Territoriale Arch. Paolo Alai;

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 commi 1 del DLGS 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Ragioneria, Rag. Ivano Marcheselli;

Con voti favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge, dandosi atto a tal fine che non sussistono in capo agli amministratori componenti le condizioni di astensione di cui all'art. 78 del d.lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005, la proposta di Piano di Recupero denominato PASINI, sito in via Martiri Pozzolenghesi e la bozza di convenzione come aggiornata dall'Ufficio Tecnico Comunale, per il recupero di un fabbricato ex uso agricolo, poi artigianale dismesso in zona agricola e di un piccolo fabbricato rustico pertinenziale, posti in adiacenza all'abitazione principale, attualmente in stato di abbandono e degrado con cambio di destinazione urbanistica ad uso residenziale con opere, costituito dai seguenti allegati elaborati:

- Tavola 01 Inquadramento cartografico e territoriale - Nota 9621/2025
- Tavola 02 stato attuale rilievo – Individuazione comparto - Nota 9621/2025
- Tavola 03a Stato di progetto - piante - Nota 9621/2025

- Tavola 03b Stato di progetto – prospetti e sezioni - Nota 9621/2025
- Tavola 04 Sezioni ambientali - Nota 9621/2025
- Tavola 05 dimostrazione parcheggi, barriere architettoniche e cadute dall'alto - Nota 9621/2025
- Tavola 06 sottoservizi e invarianza idraulica - Nota 9621/2025
- Documentazione fotografica - Nota 8378/2024
- Fotosimulazione dell'intervento - Nota 8378/2024
- Relazione tecnica - Nota 8378/2024
- Relazione geologica e geotecnica - Nota 9621/2025
- Relazione invarianza idraulica - Nota 1972/2026
- Proposta convenzione urbanistica – aggiornata dall'Ufficio Tecnico Comunale
- Relazione tecnica - Nota 4672/2024
- Convenzione urbanistica - Nota 4672/2024
- Relazione valutazione clima acustico - Nota 1972/2026
- Preventivo acque bresciane per allacciamento acquedotto - Nota 9621/2025
- Preventivo ITALGAS per allacciamento rete gas metano - Nota 9621/2025
- Parere preventivo acque bresciane per allacciamento rete fognaria - Nota 2739/2026
- Parere Parco del Mincio - Nota 9621/2025.

2. Di disporre, ai sensi dell'articolo 14 c. 2 della L.R. 12/2005, la pubblicazione all'albo pretorio comunale dell'avviso di adozione del Piano di Recupero per un periodo di 15 giorni;

3. Di dare atto che ai sensi dell'art. 3 della Legge n° 241/90 sul procedimento amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo, e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione del Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile rappresentare i propri rilievi, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio ovvero ricorso straordinario entro 120 giorni.

Inoltre, su proposta del Sindaco, attesa l'urgenza di provvedere ai successivi adempimenti prescritti dalla normativa sui piani attuativi, con successiva votazione unanime

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 7**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **LEGGE REGIONALE 12/2005 - ADOZIONE PRIMA FASE PIANO DI RECUPERO PASINI VITTORIO URB/2024/00004/PA**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tecnico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 21/04/2026

Il Responsabile di Settore

Arch. Paolo Alai

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 22/04/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Rag. Ivano Marcheselli

Letto, approvato e sottoscritto da

IL SINDACO
FRANZONI ALEX

IL SEGRETARIO COMUNALE
ESTI MARCO