



COMUNE DI POZZOLENGO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE NR. 66
IN DATA: 09/07/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 12/2005 - ADOZIONE PRIMA FASE PIANO DI RECUPERO ARCI/BORDIGNON COBUE SOTTO P.E. URB/2026/00005/PA

L'anno **2026** addì **9** del mese di **Luglio** alle ore **14.40** 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 - DA REMOTO
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 ARCI/BORDIGNON COBUE SOTTO P.E. URB/2026/00005/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 Sigg.ri

- Arci Celestina, nata a Camisano Vicentino (Vicenza) il 17/10/1947, C.F. RCACST47R57B485R, residente a Pozzolengo (Brescia), località Cobue sotto n.2, per il diritto di usufrutto;
- Bordignon Paolo, nato a Desenzano del Garda (Brescia) il 17/04/1970, C.F. BRDPLA70D17D284G, residente a Desenzano del Garda (Brescia), via Henry Dunant n.1/A, per 1/1 di nuda proprietà;
- in data 10 febbraio 2026 protocollo n. 0001153 Pratica Edilizia n. URB/2026/00005/PA hanno presentato richiesta di approvazione del piano di recupero in comune di Pozzolengo località Cobue Sotto, denominato "PIANO DI RECUPERO ARCI/BORDIGNON COBUE SOTTO";

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), località Cobue Sotto individuati nel vigente catasto fabbricati/terreni al foglio 4 con i seguenti identificativi:

mappale n. 129 (parte), unità immobiliare urbana, categoria C/6

mappale 35 (parte), particella terreni, seminativo arboreo

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 Nucleo Storico Periferico, normata dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio;
- L'immobile oggetto del piano di recupero è individuato nella tavola PR 2b del Piano delle Regole con la scheda n. 16 in colorazione gialla. Per tali immobili, definiti "edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di edilizia minore o di recente ristrutturazione", il grado 5 di valenza dell'intervento è disciplinato dall'art. 31.5 delle NTA del vigente PGT

Vista la proposta di approvazione di piano di recupero denominato "PIANO DI RECUPERO ARCI/BORDIGNON COBUE SOTTO", sito in località Cobue Sotto e identificato catastalmente al Foglio 4

con i mappali 129 (parte) e 35 (parte) depositata agli atti presso il Protocollo Comunale al protocollo n. 0001153 del 10/02/2026, rubricata al numero URB/2026/00005/PA di pratica edilizia, integrata in data 14 maggio 2026 protocollo n. 4183 e costituita dai seguenti allegati elaborati:

Allegato 1 Relazione tecnica

Allegato 2 Documentazione fotografica

Allegato 3 verbale commissione paesistica

Allegato 4 Simulazione fotografica

Allegato 5 Bozza di convenzione urbanistica modificata dall'ufficio tecnico

Allegato 6 stralcio dello strumento urbanistico

Allegato 7 Relazione economica

Allegato 8 relazione barriere architettoniche

Allegato 9 relazione rischi cadute dall'alto

Allegato 10 dichiarazione esonero relazione geologica

Allegato 11 dichiarazione esonero valutazione invarianza idraulica

Allegato 12 Parere favorevole Parco del Mincio

Allegato 12 Comune di Peschiera d.G. – convocazione conferenza dei servizi

Tavola 1 piante, prospetti e sezioni stato autorizzato

Tavola 2 planimetria e profili stato rilevato

Tavola 3 piante, prospetti e sezioni stato rilevato

Tavola 4 planimetria e profili stato di progetto

Tavola 5 piante, prospetti e sezioni stato di progetto

Tavola 6 planimetria e profili sovrapposizione

Tavola 7 piante, prospetti e sezioni sovrapposizione

Tavola 8 dimostrazione adattabilità barriere architettoniche

Tavola 9 grafico linea vita sulla copertura

Dato atto che la proposta progettuale prevede:

- il recupero di un fabbricato ex uso agricolo con cambio di destinazione ad uso abitativo, mantenendo il medesimo sedime, la medesima altezza ed il medesimo volume;
- il fabbricato in oggetto risulta dismesso dall'attività agricola da tempo immemore;

Preso atto che la bozza della convenzione urbanistica allegata all'istanza protocollo 0001153 del 10 febbraio 2026, allegata al presente atto, è stata aggiornata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto l'allegato parere favorevole del Parco del Mincio protocollo n. 0002282 del 12/05/2026 pervenuto in data 12/05/2026 protocollo n. 4143;

Vista la comunicazione trasmessa al comune di Peschiera del Garda in data 4 maggio 2026 protocollo n. 3818, per l'indizione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 61 ter delle N.T.A. del vigente P.G.T., finalizzata all'acquisizione del parere quale Ente Gestore del Sito Rete Natura 2000 più prossimo all'area di intervento;

Preso atto che entro il termine perentorio di 45 giorni non sono pervenute determinazioni da parte del comune di Peschiera del Garda;

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

- Il recupero di un fabbricato ex uso agricolo, con cambio di destinazione ad uso abitativo, mantenendo il medesimo sedime, la medesima altezza ed il medesimo volume;
- Il contenimento del consumo di suolo attraverso il riutilizzo di un immobile già esistente ma non più utilizzato;
- 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: 307,19 mc

- Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab) mc 307,19/150 = 2,04 arrotondati a 3 abitanti
- Aree a servizi complessive: 3 ab. x 40 mc/ab = 120 mq

e che tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 50,00 euro/mq (cinquanta/00), determinato con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 14/11/2024, per cui **l'importo totale della monetizzazione risulta di € 6.000,00 (euro seimila/00) calcolato come segue:**

- mq 120,00 x euro/mq 50,00 = euro 6.000,00 (euro seimila virgola zero zero).

Acquisito, in proposito, il parere favorevole della Commissione Paesaggistica comunale nella seduta del 28/05/2026;

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;

Di dare 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 espresso dal Responsabile del Servizio Ragioneria, rag. Ivano Marcheselli;

Con voti favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005, la proposta di Piano di Recupero denominato "PIANO DI RECUPERO ARCI/BORDIGNON COBUE SOTTO", sito in località Cobue Sotto e identificato catastalmente al Foglio 4 con i mappali 129 (parte) e 35 (parte) e la bozza di convenzione come aggiornata dall'Ufficio Tecnico Comunale, per il recupero di un fabbricato ex uso agricolo con cambio di destinazione ad uso abitativo, mantenendo il medesimo sedime, la medesima altezza ed il medesimo volume, costituito dai seguenti allegati elaborati:

- Allegato 1 Relazione tecnica
- Allegato 2 Documentazione fotografica
- Allegato 3 verbale commissione paesistica
- Allegato 4 Simulazione fotografica
- Allegato 5 Bozza di convenzione urbanistica modificata dall'ufficio tecnico
- Allegato 6 stralcio dello strumento urbanistico
- Allegato 7 Relazione economica
- Allegato 8 relazione barriere architettoniche
- Allegato 9 relazione rischi cadute dall'alto
- Allegato 10 dichiarazione esonero relazione geologica
- Allegato 11 dichiarazione esonero valutazione invarianza idraulica
- Allegato 12 Parere favorevole Parco del Mincio
- Allegato 12 Comune di Peschiera d.G. – convocazione conferenza dei servizi
- Tavola 1 piante, prospetti e sezioni stato autorizzato
- Tavola 2 planimetria e profili stato rilevato
- Tavola 3 piante, prospetti e sezioni stato rilevato
- Tavola 4 planimetria e profili stato di progetto
- Tavola 5 piante, prospetti e sezioni stato di progetto
- Tavola 6 planimetria e profili sovrapposizione
- Tavola 7 piante, prospetti e sezioni sovrapposizione

- Tavola 8 dimostrazione adattabilità barriere architettoniche
- Tavola 9 grafico linea vita sulla copertura

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**, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto illegittimo e si ritenga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale amministrativo regionale, sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo on line.

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 / 28**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **LEGGE REGIONALE 12/2005 - ADOZIONE PRIMA FASE PIANO DI RECUPERO
ARCI/BORDIGNON COBUE SOTTO P.E. URB/2026/00005/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 02/07/2026

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 09/07/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Rag. Ivano Marcheselli

Letto, approvato e sottoscritto da

IL SINDACO
FRANZONI ALEX

IL SEGRETARIO COMUNALE
ESTI MARCO