



COMUNE DI ADRO
PROVINCIA DI BRESCIA

C.AP. 25030 – Cod. Fisc. 82000850170

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 34

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) – PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI FINALIZZATA ALLA TRASFORMAZIONE DA AREA A SERVIZI AD AREA AGRICOLA - ID 153420 DEL 14 AGOSTO 2025

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE**, addì **VENTINOVE** del mese di **SETTEMBRE** con inizio alle ore **20:30** nella sala riservata per le riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalle vigenti Leggi vennero oggi convocati a seduta i componenti di questo Consiglio Comunale.

Intervennero per l'argomento in oggetto:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE ASSENTE
1. MORETTI DAVIDE	Sindaco	Presente
2. FACONDO ELENA	Consigliere	Presente
3. DELPOZZO FRANCESCA	Consigliere	Presente
4. GATTI LAURA	Consigliere	Presente
5. COLLEONI GIORDANO	Consigliere	Assente
6. DELPOZZO DAVIDE	Consigliere	Presente
7. SBARDELLATI SERGIO	Consigliere	Presente
8. DELPOZZO ATTILIO	Consigliere	Presente
9. MOSSO FILIPPO	Consigliere	Presente
10. ROSA PAOLO	Consigliere	Presente
11. GALLI PATRIZIA	Consigliere	Presente
12. DELBARBA MOIRA	Consigliere	Presente
13. LANCINI DANILO OSCAR	Consigliere	Presente
	Totale Presenti:	12
	Totale Assenti:	1

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza la Segretaria Comunale dott.ssa Elisa CHIARI, la quale provvede alla stesura del processo verbale ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera a) del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, il Signor MORETTI DAVIDE, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) – PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI FINALIZZATA ALLA TRASFORMAZIONE DA AREA A SERVIZI AD AREA AGRICOLA - ID 153420 DEL 14 AGOSTO 2025

VISTA la proposta di deliberazione;

Il SINDACO invita l'architetto TONINELLI, Responsabile del Settore Tecnico, a illustrare la situazione e fa una breve premessa di inquadramento:

Era stato previsto uno studio di fattibilità per l'opera denominata Città del Vino, dal costo iniziale di 15.000 €, poi aggiornato con costi superiori. L'opera avrebbe dovuto valorizzare il territorio della Franciacorta, di cui Adro doveva essere traino, data la produzione vitivinicola di pregio. Tuttavia, l'iniziativa non aveva ancora un progetto definitivo né un inquadramento preciso, risultando quindi poco chiara. Una parte dell'area, circa 15.000 mq, è già stata utilizzata per un parcheggio a servizio delle scuole, considerato molto utile. Restano ulteriori 35.000 mq già espropriati. Secondo il Sindaco, un'opera di questo tipo dovrebbe essere di carattere sovracomunale e, se mai realizzata, non dovrebbe comportare nuovo consumo di suolo.

Ore 22:58 – Rientra in aula il consigliere ROSA.

Il SINDACO illustra la situazione degli espropri:

- *Sono stati espropriati terreni da via Cattaneo a via per Torbiato. Il Comune aveva fissato un valore di 10 €/mq, ma i privati hanno fatto ricorso.*
- *Il Collegio provinciale ha rivalutato il valore a 39 €/mq.*
- *Il Comune ha fatto appello contro questa decisione.*

Ore 22:59 – Esce vicesindaca FACONDO.

- *L'udienza è prevista per febbraio 2026. Il rischio di soccombenza è considerato elevato, in quanto la terna di tecnici nominata dal tribunale ha confermato il valore di € 39/mq.*
- *A oggi, in bilancio non esiste copertura per questa eventuale spesa, che potrebbe arrivare a circa 1,8 milioni di euro.*
- *ricorda che il Testo Unico sugli espropri tutela i cittadini: un'amministrazione che procede a esproprio deve avere una motivazione e deve impegnarsi a realizzare l'opera.*
- *Questo comporta il rischio di dover pagare un indennizzo molto alto e, al contempo, di essere obbligati a realizzare un'opera non più ritenuta necessaria.*
- *È stato, quindi, trovato un accordo con gli ex proprietari: questo consentirebbe al Comune di risparmiare, di non essere costretto a realizzare l'opera pubblica e, tramite la vendita delle aree, di reperire le risorse necessarie per pagare i proprietari, evitando il rischio di dissesto finanziario.*

L'architetto TONINELLI illustra l'iter della variante al PGT:

- *La procedura è stata avviata con delibera di Giunta n. 128 del 14 agosto 2025.*
- *È stato pubblicato l'avviso, senza che siano giunte osservazioni.*
- *I documenti resteranno a disposizione per altri 30 giorni; nei successivi 30 i cittadini potranno presentare osservazioni.*
- *Parallelamente verrà svolta la procedura di assoggettabilità alla VAS.*
- *Terminata la verifica, seguirà il confronto con i piani sovraordinati.*
- *Infine, si procederà con l'approvazione della variante, che sarà pubblicata sul BURL*

ed entrerà in vigore.

Ore 23:05 – Rientra la consigliera Facondo.

Cons. LANCINI: Domanda ironicamente all'Arch. Toninelli "dove abbia preso la laurea".

Contesta l'affermazione secondo cui non ci sarebbero soldi: a suo dire è "una bugia". Ricorda che alcuni cittadini hanno accettato un indennizzo di 12 €/mq, mentre altri hanno fatto ricorso. Aggiunge che ci sono molte ipotesi, ma nessuna certezza, e che il rischio di dover pagare 39 €/mq non giustifica la scelta dell'amministrazione. Chiede a quanto sarà ceduta l'area.

SINDACO: Replica che l'area non è ancora ceduta. Ribadisce che quest'opera, pur inserita nel PGT del 2012, non è mai stata realizzata perché priva di fondi. Precisa che la sua amministrazione non vuole realizzare l'opera, ma deve comunque affrontare la questione economica legata agli espropri. Sottolinea che il parere del legale è opposto a quello del Cons. Lancini e che non è possibile restituire l'area. Conferma che il rischio di soccombenza è elevato e che l'accordo trovato permette un risparmio consistente. Non comunica il valore a base d'asta, giudicando non corretto anticiparlo.

Cons. ROSA: Ricorda che l'esproprio risale al 2020-2021, non a 13 anni fa. Sottolinea che nella precedente amministrazione erano state trovate le risorse per oltre 20 milioni di investimenti sul territorio, nonostante le difficoltà. Ritiene che l'attuale visione della maggioranza sia "scarna" e che manchi determinazione. Ricorda che per quell'area erano stati fatti incontri con i proprietari, che chiedevano 50-60 €/mq. Accusa gli espropriati di atteggiamenti di "ripicca politica" e preannuncia un possibile interessamento della Corte dei conti.

Cons. DELBARBA: Ricorda che in passato i tavoli del consiglio erano disposti diversamente. Chiede alla vicesindaca perché spesso ride durante gli interventi dei consiglieri di minoranza.

SINDACO: Ribadisce che l'esproprio è una procedura delicata, che deve essere condotta con tutte le cautele per tutelare il cittadino ed avere una procedura ineccepibile. Ricorda che la valutazione dell'indennità iniziale per due terne di tecnici non era adeguata. L'accordo serve a evitare che il Comune paghi più del dovuto, comprese spese legali e interessi. Precisa che l'operato è sempre nell'interesse del Comune di Adro.

Cons. GALLI: cede il proprio tempo a disposizione per l'intervento al consigliere Lancini.

Cons. LANCINI: Afferma che in vent'anni l'unico esproprio fatto è questo e che servirebbe più buon senso. Sottolinea che non si possono sprecare soldi pubblici e che "carta canta".

Conclude dicendo che si vedrà tutto al momento dell'asta.

Il SINDACO ringrazia l'architetto Toninelli.

ATTESO che per gli interventi dei consiglieri comunali si rimanda alla registrazione fonica della seduta conservata presso l'armadio ignifugo nell'ufficio del segretario comunale;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- in data 31/03/2005 è entrata in vigore la legge Regionale 11/03/2005 nr.12 "Legge per il Governo del Territorio" che, per la definizione dell'assetto all'intero territorio

- comunale, ha introdotto quale strumento di pianificazione comunale il Piano di Governo del Territorio (PGT);
- il Comune di Adro è dotato di Piano di Governo del territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 34 e 34/bis del 21/09/2012 e vigente dal 21/11/2012 a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL nr. 47;
 - con delibera di Consiglio Comunale nr. R.V.36 del 30/11/2017 sono stati prorogati gli effetti di 12 mesi;
 - con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 12 maggio 2018 e pubblicata sul BURL – Bollettino n. 25 Serie Avvisi e Concorsi in data 20 giugno 2018 è stata approvata la variante al Piano delle Regole – PGT – approvazione definitiva;
 - con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 08 agosto 2018 e pubblicata sul BURL – Bollettino n. 37 Serie Avvisi e Concorsi in data 12 settembre 2018 è stata approvata la variante al Documento di Piano – approvazione definitiva;
 - con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 17 gennaio 2019 e pubblicata sul BURL – Bollettino n. 32 Serie Avvisi e Concorsi in data 07 agosto 2019 è stata approvata la variante puntuale al PGT - approvazione definitiva;
 - con delibera di Consiglio comunale n. 38 del 29 luglio 2019 e pubblicata sul BURL – Bollettino n. 42 Serie Avvisi e Concorsi in data 16 ottobre 2019 è stata approvata la Variante1 al PGT, approvazione definitiva;
 - con delibera di Consiglio comunale n. 14 del 29 marzo 2021 e pubblicata sul BURL – Bollettino n. 20 Serie Avvisi e Concorsi in data 19 maggio 2021 è stata approvata la Variante Puntuale al PGT – approvazione definitiva;
 - con delibera di Consiglio comunale n. 46 del 25 novembre 2021 e pubblicata sul BURL – Bollettino n. 3 Serie Avvisi e Concorsi in data 19 gennaio 2022 è stata approvata la Variante all'articolo 54 al Piano delle Regole approvazione definitiva;
 - con delibera di Consiglio comunale n. 34 del 28 settembre 2023 e pubblicata sul BURL – Bollettino n. 2 Serie Avvisi e Concorsi in data 10 gennaio 2024 è stata approvata definitivamente la variante identificata con ID 130020 al PGT;

VISTA la L.R. Lombardia nr.12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. avente ad oggetto “Legge per il Governo del Territorio”;

VISTA la L.R. Lombardia nr. 31 del 28 novembre 2014 avente ad oggetto “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”;

DATO ATTO CHE:

- con delibera della Giunta Comunale nr. 128 del 14 agosto 2025 è stata avviata la procedura di variante al piano delle regole ed al piano dei servizi del Piano di governo del territorio finalizzata alla trasformazione da area a servizi ad area agricola;
- l'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato all'Albo Pretorio con il numero 128/2025 del 14 agosto 2025;
- in pari data è stato caricato sul sito della Regione Lombardia – SIVAS – l'avvio al procedimento ID 153420;
- in data 18 agosto 2025 protocollo comunale n. 9703/2025 è stata data pubblicità sul sito web del Comune di Adro;
- con comunicazione da parte della Segreteria Comunale facente funzioni della Responsabile del Settore Tecnico in data 01 settembre 2025 protocollo comunale n. 10104/2025 e protocollo comunale n. 10122/2025 si è provveduto a dare comunicazione agli interessati al procedimento della variante;

CONSIDERATO CHE:

- la variazione puntuale del PGT vigente necessita di procedura di Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S., secondo quanto previsto dall’art.4, comma 1 della L.R. 12 marzo 2005, n.12 e della D.C.R. Lombardia n. VIII/351 del 13 marzo 2007 e s.m.i.;
- la variante ipotizzata rientra tra i casi soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell’Allegato A della Circolare D.G. Territorio ed Urbanistica n.13071 del 14/12/2010;
- la norma non impone che la VAS sia perfezionata anteriormente alla adozione del Piano, ma possa essere effettuata anche durante il periodo che intercorre tra adozione ed approvazione ex art.16, ultimo comma, legge n° 1150/42;
- la succitata interpretazione trova riscontro positivo nella sentenza del TAR Lombardia – Brescia, sez. I, 27.12.12 n. 2017 la quale ha statuito che la fase della VAS non deve più necessariamente precedere la fase di adozione del programma o piano urbanistico, ma può ora svilupparsi all’interno del medesimo procedimento con l’unico vincolo che essa si concluda prima del provvedimento finale di approvazione del Piano;
- a identica conclusione è pervenuto anche TAR Lombardia-Milano, sez. II. 16.06.16 n.1209 secondo cui l’art.11 comma 5, d.lgs. n.152 del 2006 sanziona con l’illegittimità, non già l’adozione del piano prima della conclusione della procedura VAS, ma solo l’anteriore approvazione dello stesso;
- anche il Consiglio di stato si è espresso nei medesimi termini, si veda la sentenza sez. IV, 26.09.17 n.4471 secondo la quale la procedura di VAS – quale passaggio endoprocedimentale – non deve avvenire al momento dell’adozione del piano o programma, ma essere esperita prima del varo finale dello stesso, consistente nell’approvazione;
- a tal fine, si precisa, che con la stessa deliberazione della Giunta Comunale nr. 128 del 14 agosto 2025 è stata avviata anche la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante al piano delle regole ed al piano dei servizi del Piano di governo del territorio finalizzata alla trasformazione da area a servizi ad area agricola;

VISTA la variante puntuale predisposta dall’Ufficio Tecnico Comunale composta da:

- Relazione
- Tavola di modifica al Piano delle Regole – Ambiti territoriali (PR3a)
- Tavola di modifica al Piano dei Servizi- Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici (PS4);

VISTO il vigente statuto comunale;

VISTO il D.lgs. n.267 del 18 agosto 2000;

VISTO il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327;

DATO ATTO che dall’avvio della procedura di variante ed entro la data di convocazione della presente seduta consiliare non sono pervenute al protocollo comunale istanze di suggerimenti e proposte;

VISTI gli allegati pareri favorevoli tecnico e contabile espresso ai sensi dell’art. 49 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 rispettivamente dalla Responsabile del Settore Tecnico e dalla Responsabile del Settore Finanziario;

EFFETTUATA la votazione, per alzata di mano, come segue:

Amministratori n.	13
Presenti n.	12
Assenti n.	1 (Colleoni)
Astenuti n.	/
Favorevoli n.	8
Contrari n.	4 (Rosa – Galli – Delbarba – Lancini)

DELIBERA

1. DI DARE ATTO che le premesse sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. DI ADOTTARE la variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (PGT), al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi finalizzata alla trasformazione da area a servizi ad area agricola – ID 153420 del 14 agosto 2025;
3. DI DARE ATTO che il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS e/o VAS sia effettuata durante il periodo che intercorre tra adozione ed approvazione, precisando che non potrà essere approvata definitivamente la variante sino alla conclusione del procedimento di verifica di VAS e/o VAS;
4. DI ADOTTARE la variante puntuale predisposta dalla Responsabile del Settore Tecnico che si allega alla presente composta dai seguenti allegati:
 - Relazione
 - Tavola di modifica al Piano delle Regole – Ambiti territoriali (PR3a)
 - Tavola di modifica al Piano dei Servizi- Progetto del sistema dei servizi e degli spazi (PS4);
5. DI DEPOSITARE gli atti inerenti la presente variante e costituita dalla presente deliberazione e dalle tavole modificate del piano delle regole e dei servizi nella Segreteria comunale (orari sito web comune: <https://www.comune.adro.bs.it/>), per un periodo continuativo di 30 (trenta) giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi 30 (trenta) giorni;
6. DI DISPORRE:
 - ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 la pubblicazione all'albo pretorio on line, sul B.U.R.L. e su di un quotidiano a diffusione locale dell'avviso di deposito degli atti di P.G.T. presso la Segreteria comunale;
 - ai sensi del comma 5 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 la trasmissione alla Provincia di Brescia della Variante al PGT;
7. DI FISSARE ai sensi dell'articolo n. 13 della Legge Regionale n. 12/2005, il termine di 30 (trenta) giorni dell'avviso all'Albo Pretorio Comunale, sul sito internet del Comune e su un quotidiano o periodico a diffusione locale e nei successivi 30 (trenta) giorni per la presentazione di osservazioni;
8. DARE ATTO che entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti della variante al Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT;

9. DI DARE ATTO che nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva degli atti della variante al Piano delle Regole e del piano dei servizi del vigente Piano di governo del Territorio si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.13 comma 12 della LR Lombardia n.12/2005 e s.m.i.;

SUCCESSIVAMENTE, con separata votazione espressa per alzata di mano:

Amministratori n.	13
Presenti n.	12
Assenti n.	1 (Colleoni)
Astenuti n.	/
Favorevoli n.	8
Contrari n.	4 (Rosa – Galli – Delbarba – Lancini)

DELIBERA

10. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma – D.lgs. 267/2000, per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

Letto, confermato e sottoscritto

La Segretaria comunale
Dott.ssa Elisa CHIARI

IL SINDACO
Davide MORETTI

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

La Segretaria comunale
Dott.ssa Elisa CHIARI