



Numero 46 Del 10-06-25

Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE 2025 DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - ARU 01.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno DUEMILAVENTICINQUE il giorno DIECI del mese di GIUGNO alle ore 09:45, in Ciserano (BG), nella sala del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano :

VITALI CATERINA	SINDACO	A
GIUDICI GABRIELE	VICE SINDACO	P
BAGINI ENEA	ASSESSORE	P
CATTANEO KARIM	ASSESSORE	P
ROSSI CARLA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 4 e assenti n. 1.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE BUCCI DOTT.SSA CARLA il quale cura la redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti GABRIELE GIUDICI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S
----------------------	---	---------------------------	---

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- il Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2025/2027, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 25/07/2024, esecutiva ai sensi di legge, che delinea tra le azioni strategiche per l'amministrazione comunale quella di intraprendere ogni azione a sostegno della riqualificazione dell'area, compreso il rilancio del comparto urbanistico un tempo ospitante le Torri Anna e Athena;
- Lo statuto comunale;

Premesso che:

- il PGT vigente approvato con deliberazione di C.C. n. 15 del 28/05/2013 individuava l'ambito di riqualificazione urbana denominato "ARU 01" con prevalente destinazione d'uso terziario, commerciale, pubblici servizi e servizi di cui all'art. 9 della L.R. 12/2005 e smi;
- la riqualificazione urbana in questione è prevista dall'Accordo di programma finalizzato all'attuazione del progetto di riqualificazione dell'area di Zingonia sottoscritto in data 29.10.2012 da Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdello e Comune di Verdellino approvato con DPRG n. 10563 del 21.11.2012 ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 e smi e dell'art. 6, comma 8, della L.R. 14.03.2003, n. 2;
- Con Deliberazione di G.C. n. 79 del 16/10/2012 veniva approvata l'ipotesi di accordo di programma ai sensi dell'art. 6 L.R. comma 8, della L.R. 14.03.2003, n. 2 tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdello e Comune di Verdellino;
- con Deliberazione di G.C. n. 38 del 09/07/2013 veniva dato avvio al procedimento di approvazione del Piano attuativo relativo all'ambito di riqualificazione urbana denominato "ARU01";
- con Deliberazione di C.C. n. 13 del 10/02/2015 si adottava il Piano attuativo di riqualificazione urbana denominato "ARU01" ricompreso nella zona di recupero per funzioni compatibili con il contesto territoriale;
- con Deliberazione di C.C. n. 31 del 28/05/2015 si approvava definitivamente il Piano attuativo di riqualificazione urbana denominato "ARU01";
- con Deliberazione C.C. n. 57 del 10/11/2015, si approvava il Piano attuativo di riqualificazione urbana denominato "ARU 01" avente valore di pubblica utilità;
- con Deliberazione G.C. n.81 del 11/10/2018 veniva approvato l'ipotesi di atto integrativo all'accordo di programma tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Boltiere, Comune di Ciserano, Comune di Osio Sotto, Comune di Verdello e Comune di Verdellino;
- con Deliberazione G.C. n. 8 del 21/01/2021 è stata adottata la "Variante dell'ambito di riqualificazione urbana ARU 01";

- con Deliberazione G.C. n. 24 del 25/02/2021 è stata definitivamente approvata la "Variante dell'ambito di riqualificazione urbana ARU 01";

- in data 24/05/2022 Aler Bg-Lc-So proprietaria delle aree ricomprese nell'ARU 01 ha pubblicato il Bando per l'alienazione dell'area delle ex torri identificate con i mappali 5760 e 5761;

- con verbale di gara del 09/08/2022 è stata dichiarata deserta la procedura di gara non essendo pervenute offerte;

- che le Segreterie Tecniche convocate da Regione Lombardia, in particolare quelle del 20/10/2022 e 12/12/2022, hanno preso atto della mancata presentazione di offerte per l'alienazione dell'area ex Torri di Zingonia ed hanno sviluppato un'ampia attività di confronto tecnico su possibili soluzioni;

- che il Collegio di vigilanza nella seduta del 19/12/2022 delegava la Segreteria Tecnica di "sviluppare tutti gli approfondimenti tecnici per apportare eventuali modifiche al piano attuativo che possano consentire una più rapida alienazione dell'area", considerato che il bando di alienazione dell'area delle ex torri di proprietà di A.L.E.R. è andato deserto.

- che durante i successivi incontri tra Regione Lombardia e Amministrazione comunale è stata registrata la disponibilità del Comune ad apportare modifiche sia al piano attuativo che alle modalità di espletamento della nuova gara per l'alienazione delle aree, tra cui:

- frazionamento in due lotti autonomi, per migliorare l'appetibilità delle aree;
- mantenimento della strada come attualmente esistente, stralciando l'importo della rotatoria a sud dal computo delle opere di urbanizzazione;
- maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso previste;

- che su richiesta dell'Amministrazione comunale con DGR XI/7766 del 28/12/2022 Piano Lombardia- Programma degli interventi per la ripresa economica – aggiornamento allegato 2 della DGR n. XI/6839/2022 e determinazioni per l'attuazione degli interventi stradali e ciclabili programmati di competenza di comuni, comunità montane, consorzi, parchi, unione di comuni e altri soggetti pubblici e aggiornamento allegato 1 della DGR n. XI/6047/2022 veniva concesso da Regione Lombardia un contributo di Euro 300.000,00 per il concorso al finanziamento dell'importo di Euro 490.000,00 necessario per la realizzazione della rotatoria a sud – incrocio Via Francesca/Corso Europa;

- che ancora in occasione della Segreteria tecnica dell'Accordo di programma del 05/03/2024 veniva valutata l'ipotesi di revisione del piano attuativo con divisione in due lotti distinti corrispondenti ai due mappali, successivamente ratificata in sede di collegio di vigilanza del 30/12/2024.

- confermata la necessità di dare seguito alle determinazioni di cui sopra procedendo a una revisione del piano attuativo che preveda lo sviluppo dell'intervento in due lotti;

- richiamato il verbale della Segreteria tecnica del 15/04/2025 con il quale si dà atto della coerenza della proposta di Variante 2025 del Piano attuativo ARU 01 con quanto deciso dal Collegio di vigilanza del 30/12/2024

- richiamata la Delibera di Consiglio comunale n. 7 del 26/02/2025 con la quale è stata adottata la Variante generale al PGT, che recepisce la nuova perimetrazione dell'ambito attuativo e prevede l'ampliamento della flessibilità nelle destinazioni d'uso consentite nell'ARU 01;

Considerato che in data 13/02/2025 prot. 2012 veniva depositata la Variante 2025 del Piano attuativo relativo all'ambito di riqualificazione urbana denominato "ARU01" redatta dall'Arch. Bernardelli Massimo con studio ad Osio Sotto giusta Determinazione di incarico n. 1089 del 21/12/2023 che prevede in particolare:

- la suddivisione in due lotti
 - mappale 5760 avente superficie fondiaria di mq. 6.444,00
 - mappale 5761 avente superficie fondiaria di mq. 6.685,00
- la superficie lorda massima realizzabile per ogni singolo lotto pari a mq. 10.000,00
- l'altezza massima degli edifici di mt. 21,5
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico pari a quanto indicato all'art. 9 dello schema di convenzione;
- le destinazioni d'uso: terziaria, direzionale, commerciale e pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, per quanto riguarda il commerciale, sono ammesse strutture di vendita di grande dimensione di cui all'art. 4.2.1 della D.G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale.

Ricordato che:

- il soggetto attuatore si obbligherà a sostenere gli oneri economici (ognuno per il proprio singolo lotto) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come meglio riportato nella tavola 2 "Opere di urbanizzazione ARU 01" allegata al progetto di variante
- complessivamente, a fronte dell'importo per oneri di urbanizzazione calcolato al momento della presentazione dei progetti, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere di urbanizzazione per un importo lavori stimato alla data odierna così suddiviso:
 - per il mappale 5760 euro 404.990,00
 - per il mappale 5761 euro 469.130,60

come desunti dai computi metrici estimativi e dagli elaborati grafici costituenti la Variante, versando l'eventuale differenza qualora il calcolo producesse valori superiori a quelli degli importi lavori sopra stimati;

Rilevato che:

- il contributo sul costo di costruzione sarà determinato in misura pari al 5% del costo documentato di costruzione;
- tale costo verrà precisamente determinato in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alla realizzazione degli edifici privati;
- detto contributo sul costo di costruzione versato dal soggetto attuatore verrà utilizzato dal Comune di Ciserano per la realizzazione di interventi di riqualificazione stradale;

Considerato che la Variante al piano di riqualificazione urbana risulta conforme alla Variante generale del PGT adottata con Delibera di C.C. n. 7 del 26/02/2025;

Richiamata la deliberazione G.C. 34 del 29/04/2025 avente ad oggetto: "Adozione variante 2025 dell'ambito di riqualificazione urbana Aru 01" con la quale è stata adottata la Variante 2025 del Piano attuativo relativo all'ambito di riqualificazione urbana denominato "ARU01" redatta dall' Ing. Bernardelli Massimo con studio ad Osio Sotto, agli atti di questo comune con protocollo 2012 del 13/02/2025, costituita dalla seguente documentazione:

- 2025 Relazione ARU 01 mappale 5760;
- 2025 Relazione ARU 01 mappale 5761;

- Computo estimativo opere di urbanizzazione ARU 01 mappale 5760;
- Computo estimativo opere di urbanizzazione ARU 01 mappale 5761;
- Tavola 01 Inquadramento e stato di fatto ARU 01 mappale 5760;
- Tavola 01 Inquadramento e stato di fatto ARU 01 mappale 5761;
- Tavola 02 a Opere di urbanizzazione ARU 01 mappale 5760;
- Tavola 02 a Opere di urbanizzazione ARU 01 mappale 5761;
- 2025 Schema di convenzione ARU 01 mappale 5760;
- 2025 Schema di convenzione ARU 01 mappale 5761;

Nonché dagli elaborati già approvati con Deliberazione C.C. n. 31 del 28/05/2015

- Tav. 2c Reti tecnologiche;
- All. b Relazione geologica, geotecnica ed ambientale;

Richiamato l'Avviso di Adozione di Variante 2025 dell'Ambito di Riqualificazione urbana – ARU01 protocollo n. 5126 del 29/04/2025 pubblicato all'Albo pretorio con n. 488 in data 29/04/2025;

Considerato che tutti gli atti ed elaborati tecnico-progettuali che compongono la variante sono stati depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nonché pubblicati sul sito istituzionale del Comune, all'indirizzo: www.comune.ciserano.bg.it. - Sezione Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del Territorio – Procedimenti in corso, per un periodo continuativo di quindici giorni;

Scaduto il predetto periodo di deposito, nei successivi quindici giorni, a decorrere dal 14 maggio 2025 sino al 29 maggio 2025 non sono pervenute osservazioni al protocollo generale dell'Ente;

Evidenziato che la proposta di variante 2025 ARU 01 prevede in particolare:

- la suddivisione in due lotti
 - mappale 5760 avente superficie fondiaria di mq. 6.444,00
 - mappale 5761 avente superficie fondiaria di mq. 6.685,00
- la superficie lorda massima realizzabile per ogni singolo lotto pari a mq. 10.000,00
- l'altezza massima degli edifici di mt. 21,5
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico pari a quanto indicato all'art. 9 dello schema di convenzione;
- le destinazioni d'uso: terziaria, direzionale, commerciale e pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, per quanto riguarda il commerciale, sono ammesse strutture di vendita di grande dimensione di cui all'art. 4.2.1 della D.G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale.

Ricordato che:

- il soggetto attuatore si obbligherà a sostenere gli oneri economici (ognuno per il proprio singolo lotto) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come meglio riportato nella tavola 2 "Opere di urbanizzazione ARU 01" allegata al progetto di variante
- complessivamente, a fronte dell'importo per oneri di urbanizzazione calcolato al momento della presentazione dei progetti, dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere di urbanizzazione per un importo lavori stimato alla data odierna così suddiviso:

- per il mappale 5760 euro 404.990,00
- per il mappale 5761 euro 469.130,60

come desunti dai computi metrici estimativi e dagli elaborati grafici costituenti la Variante, versando l'eventuale differenza qualora il calcolo producesse valori superiori a quelli degli importi lavori sopra stimati;

Rilevato che:

- il contributo sul costo di costruzione sarà determinato in misura pari al 5% del costo documentato di costruzione;
- tale costo verrà precisamente determinato in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alla realizzazione degli edifici privati;
- detto contributo sul costo di costruzione versato dal soggetto attuatore verrà utilizzato dal Comune di Ciserano per la realizzazione di interventi di riqualificazione stradale

Considerato che la Variante al piano di riqualificazione urbana risulta conforme alla Variante generale del PGT adottata con Delibera di C.C. n. 7 del 26/02/2025;

Visti i pareri favorevoli espressi dai soggetti indicati nell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- 1) Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente Deliberazione;
- 2) Di approvare ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. la Variante 2025 del Piano attuativo relativo all'ambito di riqualificazione urbana denominato "ARU01" redatta dall'Ing. Bernardelli Massimo con studio ad Osio Sotto, agli atti di questo comune con protocollo 2012 del 13/02/2025, costituita dalla seguente documentazione che anche se non materialmente allegata costituisce parte integrante della presente Deliberazione:

- 2025 Relazione ARU 01 mappale 5760
- 2025 Relazione ARU 01 mappale 5761
- Computo estimativo opere di urbanizzazione ARU 01 mappale 5760
- Computo estimativo opere di urbanizzazione ARU 01 mappale 5761
- Tavola 01 Inquadramento e stato di fatto ARU 01 mappale 5760
- Tavola 01 Inquadramento e stato di fatto ARU 01 mappale 5761
- Tavola 02 a Opere di urbanizzazione ARU 01 mappale 5760
- Tavola 02 a Opere di urbanizzazione ARU 01 mappale 5761
- 2025 Schema di convenzione ARU 01 mappale 5760
- 2025 Schema di convenzione ARU 01 mappale 5761

Nonché dagli elaborati già approvati con Deliberazione C.C. n. 31 del 28/05/2015

- Tav. 2c Reti tecnologiche
- All. b Relazione geologica, geotecnica ed ambientale

- 3) Di dare mandato al Responsabile del Servizio interessato l'adozione degli atti consequenziali alla presente Deliberazione;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 per consentire l'immediata attivazione delle successive procedure.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
GABRIELE GIUDICI

Il SEGRETARIO GENERALE
BUCCI DOTT.SSA CARLA

Atto firmato digitalmente ai sensi degli articoli del Cad



Gabriele
Giudici
10.06.2025
11:04:10
GMT+02:00