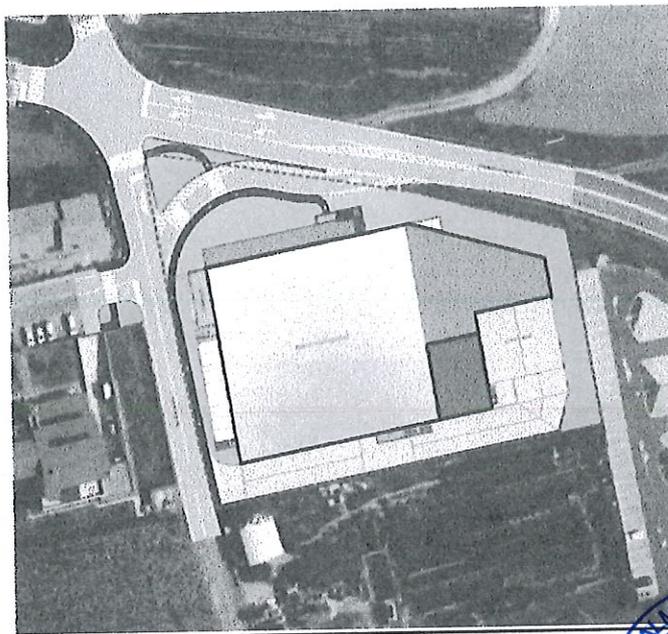


Comune di Almenno San Salvatore (Bg)

P.I.I. DI VIA ROMANELLE IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 22/03/2019

**DOCUMENTO FINALE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**



Per copia conforme all'originale

IL RESPONSABILE DEL SETTORE I  
Benedetti Maria Chiara

Oggetto

**CONTRODEDUZIONI**



Si allega al presente documento:

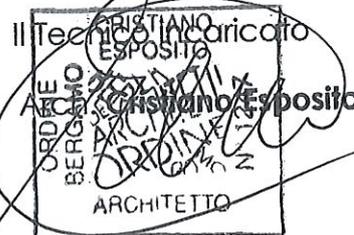
**Atto di indirizzo di controdeduzione espresso dalla Giunta Comunale in merito alle osservazioni n. 1-13-15-18 approvate con D.G.C. n. 03 del 08/01/2020.**

09 Gennaio 2020

Proponente: SC Evolution spa via Manzoni 41, Milano

Progettista: Arch. Paolo Ghezzi Via Roma 2, Mapello (Bg)

Responsabile del Procedimento Comune di Almenno San Salvatore: Ing. Matteo Pezzotta



**Studio di Architettura**

Sede legale Capriate San Gervasio (Bg) via Trento, 67 - c.a.p. 24042

cell. 335-6441154 - fax 035-6226092 email: cristianoe69@yahoo.it - pec: cristiano.esposito@archiworldpec.it

Arch. Cristiano Esposito

**ALLEGATO ALLA DELIBERA  
GIUNTA  
CONSIGLIO N° 2  
DEL 15/01/2020**

**IL RESPONSABILE**

**SIG. ANTONIO BELOTTI**

L'osservante, membro della Commissione Urbanistica Comunale, rilevando, a suo parere, la non corretta convocazione della stessa Commissione e che quindi il parere espresso non sia corretto ai termini di regolamento, chiede che venga rettificata la delibera di adozione del P.I.I. con la scritta: "Il Consiglio Comunale, preso atto che la Commissione Urbanistica Comunale non ha fin qui espresso alcun parere sul P.I.I. di via Romanelle".

**CONTRODEDUZIONE:**

Vedere allegato approvato con D.G.C. n. 03 del 08/01/2020.



**SIG. FRANCESCO BONFANTI**

L'osservante suggerisce una diversa disposizione della struttura commerciale prevedendo sul tetto (a livello strada) il posteggio mascherato da siepi e sotto di esso tutte le strutture commerciali e di servizio. Così facendo sarebbe evitato l'impatto della costruzione perché realizzata interamente al di sotto della strada, non compromettendo le bellezze artistiche e storiche del luogo.

**CONTRODEDUZIONE:**

Il tema relativo all'impatto paesistico ed ambientale che la nuova struttura edilizia determina sul paesaggio circostante è stato sollevato da molte altre osservazioni che di seguito saranno esaminate, a dimostrazione che la questione appare certamente significativa e di rilevante interesse pubblico. Anche autorevoli associazioni dedite alla tutela del patrimonio storico e paesaggistico hanno avanzato dubbi sull'effettiva neutralità della struttura in rapporto a potenziali impatti sui valori paesaggistici ed ambientali del contesto.

Da un'analisi approfondita della tematica, supportata anche da una relazione condotta da esperti del settore paesaggistico ed allegata al presente parere di controdeduzione, si rileva che il progetto adottato non sia stato probabilmente adeguatamente supportato sotto il profilo degli studi paesistico ambientali, così da sottostimare gli impatti effettivamente indotti sul paesaggio nelle sue componenti storico culturali e naturalistico ambientali.

**(Relazione paesaggistica cap. 10 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di paesaggio e beni culturali – Temi di riferimento ➡ Linguaggio architettonico: rapporto tra pieni e vuoti, insegne, illuminazione)**

La nuova analisi di approfondimento effettuata evidenzia forti criticità in merito alla percezione dell'edificio, che si configurerebbe come "fuori scala" per l'elevato rapporto volumetrico e di altezza rispetto agli edifici circostanti e con la compromissione di quinte sceniche del fronte collinare e montano. Peraltro viene evidenziata la non adeguata mitigazione degli impatti per insufficienza di spazi liberi circostanti dove poter realizzare efficaci misure di intervento. Aree libere pertinentiali che, peraltro, appaiono insufficienti anche a garantire le connessioni ecologiche previste sia dalla Rete Ecologica Regionale (si evidenzia che l'area è interamente ricompresa nel corridoio regionale ad alta antropizzazione del fiume Brembo) sia dalla Rete Ecologica Comunale la quale rileva che l'ambito in oggetto è interessato dal varco (da deframmentare) tra la piana di San Giorgio e la valle planiziale del fiume Brembo.

(Relazione paesaggistica cap. 10 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di paesaggio e beni culturali - Temi di riferimento ➡ San Giorgio in Lemine: relazioni con il contesto della piana ➡ Rete ecologica: presenza del corridoio regionale primario ad elevata antropizzazione, ➡ Scelte del PGT: le connessioni della rete ecologica comunale ➡ PTCP: le coerenze con le scelte della pianificazione sovraordinata).

Per tutte queste motivazioni si concorda con l'osservante in merito alle problematiche evidenziate. Rilevato tuttavia che non rientra nelle competenze del Consiglio Comunale la riprogettazione dell'intervento per renderlo ambientalmente più sostenibile, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione prevedendo una riduzione delle volumetrie edificabili e delle altezze fuori terra di almeno 3 metri. Questi interventi potranno contribuire a determinare minori impatti vedutistici (altezza e fuori scala) come suggerito dall'osservante, oltre a garantire (per il minor volume) una maggiore dimensione ed efficacia degli spazi pertinenziali da destinare a verde di mitigazione ed a tutto vantaggio del sistema della rete ecologica. In alternativa si dovrebbe ritenere l'intervento non sostenibile in rapporto all'eccessivo sfruttamento volumetrico dell'area a disposizione e per l'elevata altezza in rapporto alle visuali sensibili della zona.

(Relazione paesaggistica cap. 10 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di paesaggio e beni culturali - Temi di riferimento ➡ Cannocchiale visivo: quinte sceniche del fronte collinare e prealpino ➡ Fuori scala: percezione dell'edificio e delle pertinenze da vicino).

Si demanda in piena responsabilità al Consiglio Comunale la valutazione sulla effettiva opportunità di chiedere al proponente una riprogettazione dell'ambito secondo le indicazioni sopra definite.

Si propone quindi l'accoglimento parziale dell'osservazione.

**LEGA NORD (SIG. MICHELE SARCHIELLI)**

- 1- Gli osservanti richiedono che il P.I.I. sia sottoposto a V.A.S. atteso che la procedura attuata non ha compiutamente analizzato e risolto tutte le problematiche ambientali evidenziate anche da enti sovracomunali quali l'ARPA (inquinamento dei terreni) e Provincia (viabilità ed accessibilità). Gli osservanti infatti ritengono necessario che preliminarmente all'approvazione del PII siano garantite la sostenibilità ambientale e infrastrutturale, non potendo, questi temi, essere demandati a fasi successive. Inoltre il Piano non indica quali proprietari saranno interessati dalle nuove opere infrastrutturali, così determinando una probabile illegittimità procedurale.
- 2- Un secondo tema, essenzialmente di politica territoriale, è avanzato segnalando che l'incremento registrato negli ultimi 15 anni delle medie strutture di vendita sul territorio ha di fatto azzerato la crescita dei negozi di vicinato, tanto importanti quanto vitali per mantenere vivi i centri storici.
- 3- Per queste questioni, attesa la sempre espressa contrarietà del gruppo politico osservante a nuovi insediamenti commerciali di medie dimensioni, viene richiesta la revoca della delibera di adozione del P.I.I..

**CONTRODEDUZIONE:**

- 1- Il tema sollevato dagli osservanti è ancora ed essenzialmente incentrato sulla sostenibilità ambientale del progetto. Il non aver condotto una completa procedura di Valutazione Ambientale Strategica prima dell'adozione ha purtroppo reso molto difficile l'approfondimento delle tematiche ambientali ed il confronto fra i soggetti che a vario titolo erano competenti in materia. Tuttavia anche in questo caso valgono le considerazioni espresse per l'osservazione n. 02.

In aggiunta si rileva che, a seguito di approfondimento della tematica infrastrutturale, anche questa condotta con il contributo di esperti del settore, si sono confermate le preoccupazioni espresse dagli osservanti in merito all'inadeguatezza dell'attuale intersezione semaforizzata posta sulla strada provinciale S.P. 175, così come peraltro già evidenziato durante l'iter istruttorio e procedimentale dagli stessi uffici competenti della Provincia di Bergamo.

**(Valutazione trasportistica cap. 04 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di infrastrutture e parcheggi di sosta (pag. 11) – Temi di riferimento ➡ Infrastrutture viarie: capacità dei nodi viari)**

Ne discende che la nuova struttura commerciale dovrà in ogni caso essere servita da un accesso di dimensioni adeguate e realizzato secondo standard viabilistici da concordare con l'ente sovracomunale. Il progetto di P.I.I., al contrario, non definisce alcuna soluzione al riguardo, demandando ad una

successiva fase (non si capisce bene quale) la soluzione della problematica. Tuttavia in assenza di interventi viabilistici specifici e preventivi l'apertura al pubblico della nuova importante struttura commerciale (si ricorda che si sta trattando una media struttura di vendita per complessivi 1500 mq) potrebbe generare significativi impatti negativi sulla circolazione con gravi ripercussioni anche sul traffico della stessa strada provinciale. Inoltre sembra che il soggetto proponente l'intervento non abbia la disponibilità delle aree necessarie agli interventi viabilistici (anche la semplice bretellina prevista come soluzione semplificata in uscita in mano destra dal complesso verso la strada provinciale è di proprietà della Provincia di Bergamo ed esterno all'ambito di variante). Ne consegue che un eventuale approvazione del P.I.I., così come formulato, non garantirebbe la funzionalità infrastrutturale dell'intervento. Inoltre le soluzioni prospettate, essendo esterne all'ambito di variante, per essere attuate avrebbero necessità di un'ulteriore modifica delle previsioni del P.G.T. (quantomeno del Piano dei Servizi) ed il coinvolgimento di soggetti terzi che al momento non è dato sapere se d'accordo o meno. Una corretta programmazione avrebbe dovuto suggerire di estendere il comparto di variante ricomprendendo tutte le aree necessarie all'infrastrutturazione e coinvolgendo tutti i soggetti che a vario titolo risultavano interessati dalle opere. Per questi motivi l'osservazione è pertinente e, benché non sia possibile riaprire la procedura di V.A.S., merita comunque parziale accoglimento attraverso un intervento di modifica delle previsioni di Piano per renderle sostenibili sotto il profilo urbanistico ed ambientale.

Non risultando possibile modificare il perimetro della variante tra adozione ed approvazione, ed atteso che l'intervento così come proposto in assenza di interventi infrastrutturali non può trovare attuazione, si suggerisce di richiedere all'operatore una nuova proposta progettuale con significativa riduzione della superficie di vendita prevista e tale da renderla compatibile con l'accesso esistente.

In alternativa l'accoglimento dell'osservazione potrebbe prevedere anche la non approvazione del P.I.I., rimandando il progetto ad una nuova procedura di variante, estesa all'intero comparto oggetto di intervento (quindi comprensiva delle aree necessarie a garantire l'accesso alla strada provinciale) e da sottoporre, fin dall'inizio, a completa procedura di V.A.S., così da affrontare e valutare compiutamente tutte le problematiche evidenziate.

Si propone quindi l'accoglimento parziale dell'osservazione.

- 2- Sulle questioni di politica commerciale invece non si esprime parere essendo la tematica di natura squisitamente politica.

- 3- Anche sulla valutazione di procedere con la revoca dell'adozione, preso atto di quanto precedentemente espresso, non si formula alcun parere essendo la tematica di natura squisitamente politica.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti rilevano delle incongruenze relative al perimetro del Parco del Romanico tra quanto raffigurato nelle tavole del P.G.T. e quanto deciso in Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni alle osservazioni nell'approvazione del P.G.T. stesso. In sostanza le cartografie di P.G.T. avrebbero riportato un perimetro del parco difforme da quanto stabilito dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del P.G.T. stesso accogliendo una osservazione. Di conseguenza l'area in oggetto sarebbe di fatto ricompresa nel parco e pertanto andrebbe rivista la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. effettuata. Infine richiedono di revocare o sospendere l'adozione del P.I.I. o di sospenderne l'approvazione in quanto il Piano risulterebbe in contrasto con le normative del Parco del Romanico in essere.

**CONTRODEDUZIONE:**

Da un'analisi della documentazione agli atti del Comune si è potuto rilevare che l'area in oggetto risulta esterna al perimetro del Parco del Romanico e pertanto l'osservazione non è pertinente e non va accolta.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti con questa osservazione ripropongono temi già trattati dalle precedenti.

Pertanto chiedono:

- 1) Che si prenda atto dell'irrelevante interesse pubblico alla variante in oggetto revocando gli atti fin qui assunti;
- 2) Che in subordine si applichino per il P.I.I. gli stessi parametri di tutela ambientale usati per il limitrofo Centro Gogil in termini di mitigazione, parcheggi, s.l.p. e soprattutto altezza massima;
- 3) Che vengano previste adeguate mitigazioni ambientali con specie arboree non spoglianti;
- 4) Che il comune proceda all'acquisizione delle aree per la nuova rotatoria e che la stessa sia realizzata contemporaneamente alla nuova struttura commerciale.

**CONTRODEDUZIONE:**

- 1) L'apertura o meno di una nuova media struttura di vendita è sempre e comunque un tema di interesse pubblico in quanto riveste tematiche urbanistiche, infrastrutturali, sociali ed occupazionali che sono parte dell'azione amministrativa. Per le valutazioni sulla richiesta di revoca si rimanda a quanto controdedotto nell'osservazione n. 03.
- 2) 3) Le osservazioni si riferiscono alle tematiche ambientale e infrastrutturale. Queste tematiche sono state trattate ampiamente e risultano comuni ad altre osservazioni. Per questo si accoglie parzialmente l'osservazione rimandando a quanto controdedotto compiutamente sempre alle osservazioni n. 02 e n. 03.  
Nello specifico, inoltre, si evidenzia come il tema degli impatti ambientali (rapporti volumetrici rispetto al vicino Centro Gogil) sia interessante e adeguatamente trattato nella controdeduzione n. 02.

**(Relazione paesaggistica cap. 10 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di paesaggio e beni culturali – Temi di riferimento ➡ Linguaggio architettonico rapporto fra pieni e vuoti, insegne, illuminazione)**

- 4) Anche il tema dell'accessibilità e della necessità di coinvolgimento di tutti i proprietari delle aree interessate dagli interventi infrastrutturali risulta di primaria importanza ed ampiamente trattato nella controdeduzione n. 03.

Per i punti 1-2-3-4 Si propone quindi l'accoglimento parziale dell'osservazione.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

- 1) Gli osservanti ritengono che il decreto di esclusione V.A.S. non abbia compiutamente valutato delle problematiche ambientali che hanno, tra l'altro, determinato delle prescrizioni più vincolanti imposte dal Comune nella realizzazione del Centro Gogil, limitrofo all'area in oggetto.
- 2) Inoltre, sempre il decreto di esclusione V.A.S., avrebbe sottovalutato delle problematiche viabilistiche avanzate dalla Provincia di Bergamo in tema di accessibilità e non avrebbe valutato compiutamente le problematiche derivanti dal comparto commerciale complessivo che si verrebbe a creare.
- 3) Viene infine sollevato il tema dell'esclusiva proprietà dell'area da parte dei proponenti, che invece sono in possesso solo di un preliminare peraltro condizionato all'approvazione del PII entro fine anno.
- 4) Per queste motivazioni si chiede di sottoporre a V.A.S. il P.I.I. e revocare la delibera di adozione del PII perché carente dei presupposti di legge.

**CONTRODEDUZIONE:**

- 1) 2) Anche in questo caso i temi trattati dagli osservanti sono comuni ad altre osservazioni. Per questo si rimanda a quanto controdedotto alle osservazioni n. 02 e n. 03 e si accoglie in parte l'osservazione con gli stessi motivi di controdeduzione. Si sottolinea comunque come la procedura di Vas non possa essere oggetto di osservazione. Le valutazioni pertanto attendono ad un maggior approfondimento delle tematiche ambientali ed infrastrutturali, anche alla luce delle nuove relazioni predisposte. Si propone quindi l'accoglimento parziale dell'osservazione come previsto nella controdeduzione n. 02 e n. 03.
- 3) Non si ritiene invece rilevante il tema della proprietà in quanto un preliminare di acquisto è da considerarsi atto valido ai fini della presentazione dell'istanza di variante. Ovviamente al momento della firma della convenzione la proprietà dovrà essere definita da atto notarile. Si ricorda al proposito che i P.I.I. decadono se non convenzionati entro 12 mesi dalla loro approvazione.

**Infatti ai sensi dell'art. 93 comma 4) della L.R. 12/05 decorso un anno dalla definitiva approvazione del PII senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore ai 90 giorni la convenzione annessa al PII; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.**

Si propone quindi il non accoglimento dell'osservazione.

- 4) Si conferma quanto detto circa l'efficacia della procedura VAS, mentre si rimanda alle considerazioni espresse in coda alla controdeduzione n. 03 in merito all'opportunità di revoca della delibera di adozione.

Si propone quindi l'accoglimento parziale dell'osservazione come previsto nella controdeduzione n. 03.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti ritengono che l'approvazione del P.I.I. si configuri come una grande struttura di vendita o quantomeno come un parco commerciale attesa l'adiacenza del Centro Gogil già esistente.

Pertanto richiedono:

- 1) Che la strada di accesso al nuovo Centro venga prolungata fino a consentire l'accesso anche al Centro Gogil esistente configurando così un unico parco commerciale;
- 2) Che venga annullata la delibera di adozione del P.I.I. e sia riproposta con la procedura prevista dalla legge per l'attivazione di una grande struttura di vendita.

**CONTRODEDUZIONE:**

Dall'analisi del progetto si rileva che non vengono previsti accessi, servizi, spazi di carico, manovra ed al servizio dei consumatori in comune tra le due strutture commerciali vicine, e che le stesse sarebbero state assentite da previsioni urbanistiche attuate in tempi diversi e molto distanti tra loro. Inoltre anche la proprietà risulta diversa e pertanto non si ritiene corretto considerare le due strutture commerciali come un'unica grande struttura di vendita ritenendo difficile sostenere l'applicazione al caso in esame la definizione espressa sul tema da Regione Lombardia. Tale ipotesi è peraltro suffragata anche dalla giurisprudenza prevalente.

Non si ritiene pertinente nemmeno la richiesta di collegare le due strutture con un'unica strada in comune, in quanto tale previsione, se condivisa dal Comune, avrebbe dovuto essere avanzata all'inizio del progetto e non può essere imposta tra adozione ed approvazione.

Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti contestano le mitigazioni ambientali proposte, rilevando che anche l'ARPA ha ritenuto non sufficienti tali opere. Per questo motivo chiedono:

- 1) Che l'edificio sia arretrato di tre metri;
- 2) Che le specie arboree da piantumare siano portate da 15 a 45 e con circonferenze maggiori;
- 3) Che oltre alle latifoglie siano messe a dimora resinose varie con foglie persistenti e bacche appetite dagli uccelli;
- 4) Che venga maggiormente articolata la scelta di arbusti ed erbacee come da indicazioni Arpa e DGR 6/48740 del 2000.

**CONTRODEDUZIONE:**

- 1) 2) 3) 4) Tutte le tematiche sollevate attengono a valutazioni puntuali dell'aspetto paesistico ambientale ed in particolare insistono sull'insufficienza delle mitigazioni proposte. Anche in questo caso si ribadisce la necessità di una rivisitazione profonda del progetto come già indicato nella controdeduzione n. 02.

(Relazione paesaggistica cap. 10 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di paesaggio e beni culturali – Temi di riferimento ➡ Spazi a verde: gli interventi di beautification previsti)

Si propone quindi l'accoglimento parziale dell'osservazione come previsto nella controdeduzione n. 02.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti valutano molto criticamente il tema dell'accessibilità dell'area dalla strada provinciale. In particolare citano varie fonti, anche istituzionali, che sembrerebbero confermare la necessità di realizzare una rotatoria. Pertanto chiedono:

- 1) Che venga accolta in convenzione la proposta della società di realizzare la rotatoria all'innesto con la S.P. 175 presentandone il progetto entro tre mesi dalla firma della convenzione stessa e realizzando il progetto entro un anno dal benessere degli enti competenti e dalla disponibilità delle aree;
- 2) Che venga immediatamente preso contatto con la Provincia per le intese del caso;
- 3) Che lo stanziamento a carico dell'attuatore venga portato da 200.000 euro a 400.000 euro senza pregiudizio di altre partite quali oneri di urbanizzazione e riqualificazione;
- 4) Che il Comune proceda senza indugio ad acquisire le aree interessate dall'opera.

**CONTRODEDUZIONE:**

- 1) 2) In questo caso il tema affrontato è quello relativo all'accessibilità, ampiamente affrontato nella controdeduzione all'osservazione n. 03 a cui si rimanda per la controdeduzione completa. Pertanto si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione come proposto nella controdeduzione n. 03.

**(Valutazione trasportistica cap. 04 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di infrastrutture e parcheggi di sosta (pag. 11) – Temi di riferimento ➡ Infrastrutture viarie: capacità dei nodi viari)**

- 3) Il tema economico attiene a valutazioni prettamente politiche rispetto alle quali non si prende posizione
- 4) Il comune potrà procedere all'acquisizione delle aree solo dopo aver approvato un progetto dell'opera, che al momento non è ancora stato predisposto. L'osservazione pertanto sul punto non può essere accolta.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti chiedono di modificare la parte degli accordi convenzionali relativi alle nuove assunzioni specificando che:

- 1) Dovrà essere definito chiaramente il numero minimo di residenti da assumere;
- 2) Dovrà essere riservato ai residenti almeno il 50% delle assunzioni e posto in capo alla ditta l'obbligo di formazione degli stessi qualora non adeguata;
- 3) Dovrà essere garantito almeno il 90% delle assunzioni a tempo indeterminato.

**CONTRODEDUZIONE:**

- 1) 3) La convenzione proposta con il P.I.I. prevede già delle condizioni di favore per gli abitanti di Almenno San Salvatore. Ogni convenzione è sempre perfezionabile, tuttavia i suoi contenuti devono essere sostenibili per i contraenti ed a norma di legge. Si ritiene al contrario che alcune delle richieste avanzate dall'osservante siano difficilmente sostenibili sotto il profilo imprenditoriale, non potendo il Comune imporre all'operatore specifiche modalità di assunzione (90% a tempo indeterminato e numero minimo di addetti da assumere) che invece attengono alla sfera privata di gestione dell'attività imprenditoriale. Questa parte dell'osservazione pertanto non può essere accolta.
- 2) Quanto invece al tema della formazione si ritiene auspicabile accogliere l'osservazione prevedendo l'obbligo, in capo all'attuatore, di espletare corsi di formazione professionale aperta a tutti i soggetti interessati, indipendentemente da un loro effettivo coinvolgimento nella futura attività di vendita e la riserva dei posti ai cittadini di Almenno S.S. per almeno il 50% del totale delle assunzioni.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti rilevano la contraddittorietà delle dichiarazioni rese dai proprietari nell'atto di vendita del terreno (assenza di inquinamento dell'area) con le preoccupazioni espresse dalla commissione urbanistica comunale, che invece appalesa la possibile presenza di inquinamento; pertanto richiedono di sospendere l'iter di approvazione del P.I.I. e di incaricare ARPA della verifica della reale situazione dei suoli.

**CONTRODEDUZIONE:**

La preoccupazione avanzata dall'osservante è pertinente e merita parziale accoglimento attraverso l'introduzione di una norma che imponga la preventiva verifica dell'effettiva condizione di salubrità dei terreni prima del rilascio del permesso di costruire. Questa procedura è peraltro spesso prevista anche dalla stessa Provincia di Bergamo in caso di riuso di aree e, comunque, la verifica degli agenti contaminanti del suolo è prescritta anche dalla legge vigente.

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

In conseguenza dell'elevata sensibilità ambientale dell'area, anche per effetto della vicinanza alla chiesa di San Giorgio, si chiede di prescrivere all'attuatore una illuminazione che non produca impatti sulle aree circostanti ed in particolare il divieto di apporre insegne luminose in fregio alla via Romanelle.

**CONTRODEDUZIONE:**

Anche in questo caso la tematica è condivisibile come si evidenzia nella relazione paesistica allegata alle presenti controdeduzioni. L'osservazione merita pertanto accoglimento attraverso l'introduzione di una norma che prescriva particolari attenzioni e valutazioni da parte della commissione comunale per il paesaggio per autorizzare l'apposizione di insegne luminose sulla struttura.

**(Relazione paesaggistica cap. 10 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di paesaggio e beni culturali – Temi di riferimento ➡ Linguaggio architettonico rapporto tra pieni e vuoti, insegne, illuminazione)**

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti contestano l'utilità di realizzare una nuova sala polifunzionale e pertanto chiedono che lo stanziamento di 220.000 euro venga destinato ad altre opere ed in particolare all'acquisizione di aree del Piano dei Servizi, a verde o per il gioco e lo sport.

**CONTRODEDUZIONE:**

**Vedere allegato approvato con D.G.C. n. 03 del 08/01/2020.**

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti, stanti le caratteristiche di sensibilità ambientale dell'area e gli ingenti impatti acustici prevedibili per l'intervento, richiedono che il Comune determini già in fase di PII i livelli massimi di rumore ammissibile nell'ambito.

**CONTRODEDUZIONE:**

Il tema acustico è definito dalla zonizzazione in essere e vigente da tempo sul territorio comunale. Il P.I.I. non apporta alcuna modifica a tale zonizzazione che pertanto rimane immutata. Il progetto definitivo della struttura dovrà essere obbligatoriamente studiato al fine di rispettare i livelli di clima acustico predefiniti per l'ambito e per la funzione esercitata, nel rispetto delle aree residenziali circostanti. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

**SIGG. GIUSEPPE ALBERGONI E ALTRI**

Gli osservanti contestano nel dettaglio l'intervento per la realizzazione della sala polifunzionale. Inoltre chiedono che lo stesso sia comunque garantito compreso di costi di progettazione, cantiere ed iva.

**CONTRODEDUZIONE:**

**Vedere allegato approvato con D.G.C. n. 03 del 08/01/2020.**

**SIGG. CARLO SEGHEZZI E ALTRI**

Gli osservanti contestano l'identificazione di aree a standard lungo la strada provinciale, ritenendo le stesse troppo esigue (2,5 metri di profondità) per rappresentare un interesse pubblico. Al contrario tali aree sono funzionali alle mitigazioni e quindi di interesse esclusivo della proprietà. Pertanto ne richiedono lo stralcio dal calcolo degli standard e la loro realizzazione non a scomputo oneri.

**CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione è pertinente e merita accoglimento. Infatti le sottili strisce a verde individuate lungo la strada provinciale non possono essere considerate standard di interesse pubblico in quanto non forniscono alcuna funzione di supporto alle attività sociali. Al contrario sono evidentemente funzionali alla sola mitigazione degli impatti indotti dalla struttura sull'ambiente circostante e peraltro inadeguate anche a quella funzione come ampiamente evidenziato. Pertanto si propone di stralciare tali aree dalle superfici a standard e ricomprenderle nei verdi pertinenziali. Di conseguenza andrà reperita una nuova superficie da destinare a standard. Si evidenzia tuttavia che, in accoglimento dell'osservazione n. 02, è stata proposta una significativa riduzione volumetrica della struttura e, quindi, sarà più facile reperire nell'area un'adeguata dotazione di standard pubblico.

**SIG. GIUSEPPE ALBERGONI E ALTRI**

Gli osservanti ritengono che progettare un intervento commerciale ad un livello inferiore della strada significhi non considerare eventuali danni da allagamenti. Pertanto si chiede agli enti preposti alla gestione idrica ed all'Amministrazione Comunale di valutare interventi che scongiurino futuri allagamenti e danni.

**CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è pertinente benché la problematica esposta sia condivisibile. E' infatti compito della progettazione edilizia esecutiva e non di quella urbanistica, mettere in atto le adeguate soluzioni affinché la struttura, parzialmente interrata, non sia soggetta ad allagamenti. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

**SIGG. GIUSEPPE ABRAMO E ALTRI**

Gli osservanti contestano la proposta di standard qualitativo di SC Evolution spa (riqualificare una parte della scuola primaria per la realizzazione di una sala polifunzionale). Chiedono pertanto all'Amministrazione Comunale di rigettare tale proposta.

**CONTRODEDUZIONE:**

Vedere allegato approvato con D.G.C. n. 03 del 08/01/2020.

**SIGG. ELENA CORTINOVIS E ALTRI**

Gli osservanti rilevano che dalla convenzione appare l'impegno, da parte dell'attuatore, alla realizzazione di una rotatoria sulla S.P. 175. La nuova struttura commerciale, tuttavia, non è subordinata all'effettiva realizzazione di tale rotatoria ed è demandato agli enti pubblici la messa a disposizione dei sedimi necessari. Atteso pertanto l'importante impatto che la nuova struttura commerciale determinerà sulla viabilità, si chiede di subordinare l'attivazione della struttura all'effettivo completamento della rotatoria e di porre in capo agli attuatori privati l'onere di recuperare le aree necessarie.

**CONTRODEDUZIONE:**

Anche in questo caso il tema evidenziato è lo stesso controdedotto all'osservazione n. 03. Si rimanda pertanto a tale controdeduzione per le valutazioni del caso. L'osservazione è pertanto accolta in parte nelle stesse modalità dell'osservazione 03.

(Valutazione trasportistica cap. 04 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di infrastrutture e parcheggi di sosta (pag. 11) – Temi di riferimento ➡ Infrastrutture viarie: capacità dei nodi viari)

**SIGG. ADRIANA GOTTI SPANGARO E ALTRI**

- 1) L'osservante, rilevate le notevoli caratteristiche ambientali del territorio comunale, chiede che il P.I.I. venga sottoposto a V.A.S., attesa la sottovalutazione della tematica culturale del Romanico effettuata dal decreto di esclusione operata dall'autorità competente comunale.
- 2) Chiede altresì un ridimensionamento della struttura commerciale in ossequio alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi.

**CONTRODEDUZIONE:**

- 1) In questo caso il tema evidenziato è sostanzialmente lo stesso controdedotto in altre osservazioni ed in particolare nella osservazione n. 02. Si rimanda pertanto a tale controdeduzione per le valutazioni del caso. Tuttavia si ribadisce che la procedura di VAS non può essere oggetto di osservazione in quanto già conclusa. Pertanto l'osservazione viene parzialmente accolta come alla controdeduzione all'osservazione n. 02.
- 2) Anche questa parte dell'osservazione è stata ampiamente discussa in altre controdeduzioni dal simile contenuto. Si rileva come sia effettivamente auspicabile un significativo ridimensionamento della struttura affinché la stessa possa considerarsi compatibile con il contesto paesaggistico e storico culturale. L'osservazione viene pertanto sul punto accolta con le stesse modalità previste nella controdeduzione n. 02.

**SIGG. CARLO SEGHEZZI E ALTRI**

Gli osservanti ritengono che debbano essere attivati gli organi competenti per la verifica della salubrità dei luoghi, attesa l'originaria destinazione dell'area a deposito di autotreni.

**CONTRODEDUZIONE:**

La preoccupazione avanzata dall'osservante è pertinente e merita parziale accoglimento, così come previsto anche in risposta all'osservazione n. 11 dall'analogica tematica, attraverso l'introduzione di una norma che imponga la preventiva verifica dell'effettiva condizione di salubrità dei terreni prima del rilascio del permesso di costruire.

**SIGG. CARLO SEGHEZZI E ALTRI**

- 1) Gli osservanti contestano la possibilità di chiudere il parcheggio ad uso pubblico del supermercato negli orari di chiusura dello stesso, che, al contrario, sarebbero utili anche per assistere alle partite di calcio la domenica.
- 2) Chiedono inoltre se sia trasparente ammettere varianti al P.I.I. senza la modifica della convenzione.

**CONTRODEDUZIONE:**

1) I parcheggi previsti dal P.I.I. sono di uso pubblico e quindi è al Comune che spetta la relativa regolamentazione d'uso. Pertanto è assolutamente corretto che la convenzione possa essere modificata prescrivendo che gli stessi parcheggi possano essere aperti anche durante eventi di particolare rilevanza pubblica su semplice richiesta del Comune. Inoltre sempre al Comune deve essere demandata la facoltà di gestione diretta, in alternativa al privato, delle aree di sosta, ovviamente in questo caso assumendone i relativi costi di gestione, ma ricavandone anche gli eventuali attivi di una gestione ad esempio a pagamento della sosta. Si ricorda infatti che tali aree sono asservite come standard e la loro realizzazione è portata a scomputo del versamento degli oneri di urbanizzazione, pertanto la loro realizzazione è da considerarsi a tutti gli effetti opera pubblica. La relazione trasportistica evidenzia un sottodimensionamento dei parcheggi di sosta sufficienti nella fattispecie a soddisfare la sola domanda dei clienti, con esclusione degli stalli pertinenziali dei dipendenti. L'osservazione si ritiene accoglibile con le sopracitate motivazioni.

**(Valutazione trasportistica cap. 04 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di infrastrutture e parcheggi di sosta (pag. 11) – Temi di riferimento ➡ Infrastrutture per la sosta: dimensionamento dei parcheggi di riferimento)**

2) Il tema delle varianti cosiddette "minori" e "in corso d'opera" nei Piani attuativi è molto complesso ed effettivamente è uso ricorrente prevedere modifiche alle planimetrie di piano senza approvazione di preventiva variante, purchè le stesse non determinino una significativa variazione delle previsioni originarie. Pertanto può considerarsi corretta sotto il profilo normativo questa previsione, benchè forse, nel caso in esame, non opportuna a causa della criticità dell'operazione urbanistica attesa. Pertanto sul punto l'osservazione andrebbe accolta eliminando dalla convenzione la possibilità di apportare modifiche al progetto di Piano senza l'approvazione di una preventiva variante da approvarsi secondo le disposizioni di legge.

**ITALIA NOSTRA**

Gli osservanti ritengono:

- 1) Che il decreto di esclusione V.A.S. abbia minimizzato gli impatti attesi;
- 2) Manchi la coerenza con la R.E.R.;
- 3) Manchi una seria analisi dell'impatto acustico;
- 4) Nel decreto V.A.S. siano presenti solo raccomandazioni relativamente al tema illuminotecnico ed al suo impatto sulla fauna;
- 5) Non siano esaminati gli impatti della nuova rotatoria che la Provincia di Bergamo sembra prescrivere;
- 6) Sia necessario un approfondimento dello studio di viabilità e la valutazione di soluzioni alternative per una fluidificazione del traffico;
- 7) Sia necessario un approfondimento dello studio sulle emissioni in atmosfera;
- 8) Sia necessaria la predisposizione di uno studio previsionale acustico;
- 9) Sia necessario uno studio sul consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione;
- 10) Che sia necessario dimostrare l'invarianza idraulica dell'intervento;
- 11) Sia necessaria la verifica preliminare di bonifica dei suoli, attesa la precedente destinazione ad uso parcheggio autotreni;
- 12) Sia necessaria, in considerazione delle preoccupazioni espresse dalla commissione urbanistica comunale, una riduzione degli impatti sulle altezze previste, sui volumi costruiti, garantendo maggiore visibilità. Non è con le mascherature che si tutela il paesaggio.

**CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione di Italia Nostra è assolutamente pertinente e mette in luce delle importanti carenze nella progettazione del comparto, nella valutazione ambientale effettuata e nella procedura di approvazione sino qui seguita.

Nello specifico:

- 1) Come ben evidenziato nella relazione ambientale allegata alla presente controdeduzione, la procedura di esclusione V.A.S. sembra abbia effettivamente sottostimato gli impatti indotti. Ne discende che una procedura più completa di valutazione, con la redazione di un Rapporto Ambientale e non solo Preliminare, avrebbe potuto affrontare in modo completo le delicate tematiche paesaggistico ambientali ed eventualmente proporre già in fase di adozione soluzioni accettabili sotto il profilo paesistico e storico culturale. Se così fosse stato oggi non ci si troverebbe nella

complicata situazione di dover suggerire un significativo ridimensionamento della struttura o la necessità di rivedere profondamente il progetto. Per questo motivo si propone di accogliere in parte l'osservazione con le stesse motivazioni di cui alla controdeduzione n. 02.

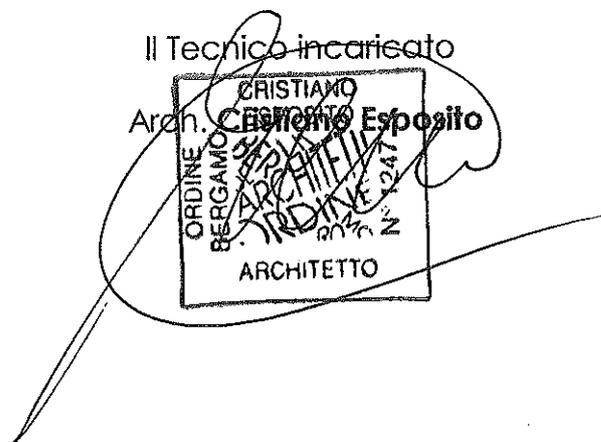
**(Relazione paesaggistica cap. 10 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di paesaggio e beni culturali – Temi di riferimento ➡ Cannocchiale visivo: quinte sceniche del fronte collinare e prealpino ➡ Fuori scala: percezione dell'edificio e delle pertinenze da vicino ➡ San Giorgio in Lemine: relazioni con il contesto della piana ➡ Rete ecologica: presenza del corridoio regionale primario ad elevata antropizzazione, ➡ Scelte del PGT: le connessioni della rete ecologica comunale ➡ PTCP: le coerenze con le scelte della pianificazione sovraordinata).**

- 2) Anche la coerenza con la R.E.R. non è sufficientemente garantita come effettivamente rilevato in sede di nuova analisi paesistica a cui si rimanda per le valutazioni del caso. Si propone l'accoglimento parziale.
- 3) **8)** Si ritiene sul punto sufficiente prescrivere che la nuova struttura, in fase di progettazione definitiva, si dovrà porre in assoluta coerenza con le normative acustiche e nel rispetto dei limiti acustici vigenti ed operanti sull'area. Si propone il non accoglimento come all'osservazione n. 14.
- 4) Anche in questo caso l'analisi formulata in sede di V.A.S. è risultata effettivamente carente. Per questo motivo è stata condotta una nuova analisi da cui è scaturita la controdeduzione all'osservazione n. 02 relativamente al tema generale degli impatti naturalistici, paesistici e storico culturali, che qui si ripropone per l'accoglimento.
- 5) **6)** Anche il tema infrastrutturale è stato ampiamente trattato in una apposita relazione di supporto ad integrazione delle analisi in sede di verifica di V.A.S.. Al proposito si rimanda alla controdeduzione n. 03 dove viene ampiamente trattato il tema infrastrutturale e la necessità di rivedere profondamente il P.I.I. al fine di adeguarne l'accessibilità. Pertanto si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione come espresso per la controdeduzione n. 03.  
**(Valutazione trasportistica cap. 04 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di infrastrutture e parcheggi di sosta (pag. 11) Temi di riferimento ➡ Infrastrutture viarie: capacità dei nodi viari)**
- 7) L'osservazione è pertinente e si ritiene pertanto condivisibile la necessità di integrare tutte le analisi svolte con un esame dell'impatto delle emissioni in atmosfera. Tale relazione dovrà essere condotta dall'attuatore e valutata dall'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso di Costruire.
- 9) **10)** Anche questa osservazione è pertinente e condivisibile. Quanto al consumo di suolo si rileva tuttavia che l'area risulta già in gran parte impermeabilizzata. Il rispetto dell'invarianza idraulica è invece una norma di legge che dovrà essere rispettata comunque dal progetto definitivo.
- 11) Anche in questo caso si concorda con la preoccupazione di Italia Nostra evidenziando come sia già stata prescritta (controdeduzioni n. 11 e 21) la

verifica preliminare di salubrità dei luoghi prima del rilascio del Permesso di Costruire.

- 12)** Anche questa osservazione è condivisibile e se ne propone il parziale accoglimento così come previsto nella controdeduzione all'osservazione n. 02, con la proposta di una significativa riduzione delle volumetrie e delle altezze del progetto, al fine di limitare gli impatti indotti ed al tempo stesso aumentare le superfici con funzione di mitigazione ambientale e paesistica.  
**(Relazione paesaggistica cap. 10 tabella riassuntiva delle criticità riscontrate in materia di paesaggio e beni culturali – Temi di riferimento ➡ Linguaggio architettonico rapporto tra pieni e vuoti, insegne, illuminazione)**

Gennaio 09/01/2020



**RELAZIONI SPECIALISTICHE inoltrate il 15/11/2019 :**

1) **STUDIO PAESISTICO – AMBIENTALE** (Arch. Moris Lorenzi)

2) **VALUTAZIONE TRASPORTISTICA** (Ing. Massimo Percudani)

**Comune di Almenno San Salvatore (Bg)**

**P.I.I. DI VIA ROMANELLE IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE**

**ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 22/03/2019**

**Oggetto**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI N. 01-13-15-18**

IL SINDACO  
MICHELE SARONELLI



**Gennaio 2020**

**Proponente: SC Evolution spa via Manzoni 41, Milano**

**Progettista: Arch. Paolo Ghezzi Via Roma 2, Mapello (Bg)**

**Responsabile del Procedimento Comune di Almenno San Salvatore: Ing. Matteo Pezzotta**

**SIG. ANTONIO BELOTTI**

L'osservante, membro della Commissione Urbanistica Comunale, rilevando, a suo parere, la non corretta convocazione della stessa Commissione e che quindi il parere espresso non sia corretto ai termini di regolamento, chiede che venga rettificata la delibera di adozione del P.I.I. con la scritta: "Il Consiglio Comunale, preso atto che la Commissione Urbanistica Comunale non ha fin qui espresso alcun parere sul P.I.I. di via Romanelle".

**CONTRODEDUZIONE:**

**Rileviamo che la commissione urbanistica ha funzioni e poteri prettamente consultivi e propositivi e non vincolano in nessun modo le scelte dell'Amministrazione Comunale.** A questo proposito l'osservazione ci permette di ricostruire in modo autentico i passaggi temporali e di contenuto della commissione urbanistica avvenuti prima della adozione del P.I.I. oggetto di variante attraverso gli atti e i verbali depositati:

1. la commissione urbanistica del 28/08/2017 con all'ordine del giorno la discussione della proposta di intervento in variante presentata dall'operatore privato in data 28/06/2017 fu correttamente convocata in data 14/08/2017 e trasmessa tramite posta elettronica ai commissari nella forma e nei termini previsti dal Regolamento, la cui norma contempla un preavviso di almeno quattro giorni;
2. la commissione urbanistica del 28/08/2017 espresse compiutamente il proprio parere sottoponendolo al voto dei commissari presenti;
3. la commissione urbanistica riunitasi in data 12/03/2019, convocata da tre membri, si pronunciò in merito ad una mozione d'ordine proposta dal commissario Antonio Belotti. La mozione in discussione poneva sul tavolo tematiche tecniche già affrontate nella precedente commissione urbanistica e opposizione ad argomentazioni di natura decisionale e metodo dell'Amministrazione Comunale dai rilievi squisitamente politici. Nessun parere ulteriore fu espresso in merito al P.I.I. in variante prossimo all'adozione. Nella fattispecie la mozione fu respinta con cinque voti contrari e tre voti favorevoli.

Alla luce degli elementi sopracitati si ritiene che la delibera di adozione del P.I.I. fu correttamente formulata descrivendo e citando compiutamente gli indispensabili passaggi commissariali avvenuti. A questo proposito si propone il non accoglimento rilevando nessun vizio nella forma.

**OSSERVAZIONE N. 13**

**del 26/04/2019 prot. 3845**

**SIGG. ANTONIO BELOTTI E ALTRI**

Gli osservanti contestano l'utilità di realizzare una nuova sala polifunzionale e pertanto chiedono che lo stanziamento di 220.000 euro venga destinato ad altre opere ed in particolare all'acquisizione di aree del Piano dei Servizi, a verde o per il gioco e lo sport.

**OSSERVAZIONE N. 15**

**del 26/04/2019 prot. 3847**

**SIGG. GIUSEPPE ALBERGONI E ALTRI**

Gli osservanti contestano nel dettaglio l'intervento per la realizzazione della sala polifunzionale. Inoltre chiedono che lo stesso sia comunque garantito compreso di costi di progettazione, cantiere ed iva.

**OSSERVAZIONE N. 18**

**del 26/04/2019 prot. 3850**

**SIGG. GIUSEPPE ABRAMO E ALTRI**

Gli osservanti contestano la proposta di standard qualitativo di SC Evolution spa (riqualificare una parte della scuola primaria per la realizzazione di una sala polifunzionale). Chiedono pertanto all'Amministrazione Comunale di rigettare tale proposta.

**CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI 13-15-18:**

Le tre osservazioni dai contenuti simili si possono riunire in una sola controdeduzione. L'Amministrazione Comunale dopo un'attenta e approfondita analisi in termini di costi-benefici per l'intera collettività ritiene che la sala polifunzionale alla scuola elementare non sia utile e funzionale per i seguenti motivi:

1. la struttura polifunzionale non riveste carattere prioritario in quanto già esistente sul territorio Almenese presso il plesso della scuola media;
2. inoltre nell'ex municipio di Almenno San Salvatore è già presente una sala di 80 posti circa che può ampiamente assolvere a tale funzione.

Per le motivazioni sopraesposte l'Amministrazione Comunale ritiene che le risorse messe a disposizione dall'operatore per la sua realizzazione, 220.000 € (duecentoventimila euro) come standard qualitativo, sono insufficienti a garantire un concreto interesse pubblico rilevante in rapporto agli impatti ambientali (infrastrutturali e paesistici) scaturiti dalla variante urbanistica in questione che prevede l'insediamento di un centro commerciale.

L'Amministrazione Comunale reputa più utile per il territorio di Almenno San Salvatore tradurre lo standard qualitativo, anziché nell'opera, in risorse economiche da versare nelle casse comunali per un ammontare di 380.000 € (trecentoottantamila euro), risorse che saranno investite in altre opere pubbliche e/o servizi più utili e aderenti al fabbisogno dell'intera la collettività.

IL SINDACO  
MICHELE SARONELLI



