



COMUNE DI RANICA

Via Gavazzeni,1 - 24020 Ranica
PROVINCIA DI BERGAMO
Codice Fiscale 00330380163

ORIGINALE

N. 125 del 03/10/2024

Codice Comune 10182

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART 14 D.P.R. 380/2001 - INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA EX AT4: APPROVAZIONE BOZZA DI AVVISO PUBBLICO PER IMMOBILI IN LOCAZIONE AGEVOLATA POSTI IN VIA LEOPARDI.

Il giorno 03/10/2024, alle ore 10:30 nella sala delle Adunanze, osservate tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267 e dello Statuto Comunale vigente sono stati oggi convocati in seduta i componenti della GIUNTA COMUNALE.

All'appello risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presenza</i>	
Parma Sergio	SINDACO	Presente	
Beretta Carlo	VICE-SINDACO	Presente	
Alborghetti Adriana	ASSESSORE	Presente	
Tribbia Margherita	ASSESSORE	Presente	
Taiocchi Alberto	ASSESSORE	Presente	
Totale Presenti	5	Totale Assenti	0

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE - SERLENGA TIZIANA -, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO - PARMA SERGIO - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART 14 D.P.R. 380/2001 - INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA EX AT4: APPROVAZIONE BOZZA DI AVVISO PUBBLICO PER IMMOBILI IN LOCAZIONE AGEVOLATA POSTI IN VIA LEOPARDI.

PREMESSO che:

- il Comune di Ranica è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 24.01.2012 e successiva deliberazione n. 29 del 17.07.2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 06.02.2013;
- il Documento di Piano del vigente P.G.T è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. n.152/2006 e s.m.i. e dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 19 del 29.04.2016, ha dato avvio al procedimento di revisione del Piano di Governo del Territorio con contestuale adeguamento alla Legge Regionale 28.11.2014, n. 31 in materia di riduzione del consumo di suolo, unitamente alla riduzione del peso insediativo di piano, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione;
- la variante n. 1 – anno 2017 - del Piano di Governo del Territorio, attualmente vigente, è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 21 del 15/06/2018 ed approvata con delibera n. 50 del 30/11/2018;
- la variante è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) serie avvisi e concorsi n. 15 del 10.04.2019;
- In data 07.03.2023, prot. n. 2723 è stato depositato agli atti un Permesso di Costruire in deroga, da parte della soc. Il Portale s.p.a. con sede in Bergamo, via Leopardi, n. 4/A e così composto:
 - *Tav. 1 – Estratti PGT/stato di fatto /calcolo superficie territoriale;*
 - *Tav. 2 – Planivolumetrico/ Aree Cedute/Calcolo della Slp;*
 - *Tav. 3 – Sovrapposizione / stato di fatto/progetto;*
 - *Tav. 4 – Sezioni urbane ed ipotesi urbana di riferimento;*
 - *Tav. 5 – Sottoservizi e segnaletica;*
 - *Tav. 6 – Impianto pubblica illuminazione;*
 - *Tav. 7 – Particolari costruttivi;*
 - *Tav. 8 – Planivolumetrico edifici residenziali;*
 - *Tav. 9 – Piante edifici residenziali;*
 - *Tav. 10 – Prospetti e sezioni edifici residenziali;*
 - *Tav. 11 – Indici e conteggio Slp edifici residenziali;*
 - *Tav. 12 – Adattabilità e schema linea vita edifici residenziali;*
 - *Tav. 13 – Schema fognatura edifici residenziali;*
 - *Allegato 1 – Relazione tecnica;*
 - *Allegato 2 – Documentazione fotografica;*
 - *Allegato 3 – Bozza di convenzione;*
 - *Allegato 4 – Cronoprogramma;*
 - *Allegato 5 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;*
 - *Relazione Geologica e geotecnica;*
 - *Valutazione previsionale clima acustico;*
 - *Modello B- Asseverazione Miglioramento sismico;*
 - *Relazione ex L 10/91;*
- Suddetto permesso di costruire è in deroga allo strumento urbanistica in forza dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

DATO ATTO che il compendio immobiliare:

- interessa il mappale n. 1616 foglio 7, con una superficie territoriale di 3.871,68 mq;

- attualmente ha una consistenza volumetrica di 5.157,85 mc, con un'altezza di 6,80 mt ed una S.L.P. di 1.719,28 mq;
- è dotato di un accesso carrabile e pedonale in via Tezze;
- attualmente è utilizzato come deposito da parte della proprietà;
- allo stato attuale è identificato dallo strumento urbanistico vigente come "Ambito di Trasformazione" con identificativo "AT4" di una superficie territoriale complessiva di 4.575,00 mq;

CONSIDERATO che:

- l'intervento proposto consta nella demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente ove la deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è relativa alla modifica del perimetro del comparto rispetto allo strumento urbanistico vigente e alle modalità di intervento ossia, il permesso di costruire convenzionato in luogo al piano attuativo;
- l'interesse pubblico, ai sensi del comma 3 del sopraccitato articolo 14, è volto alla rigenerazione urbana, al contenimento del consumo di suolo e al recupero sociale ed urbano dell'insediamento in questione;

DATO ATTO che:

- l'area di cui trattasi, assumerà i seguenti indici:
 - superficie territoriale: 3.871,68 mq;
 - rapporto di copertura: 30%;
 - Altezza massima: 10,00 mt;
 - Superficie lorda di pavimento: 1.560,00 mq;
 - Residenza sociale: 25 % della SLP – 390,00 mq;
- Il progetto prevede la realizzazione di n. 2 corpi di fabbrica entro i limiti esposti, sviluppati su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato per un totale di n. 9 unità abitative per edificio;
- L'intervento proposto genera servizi pubblici per una superficie pari a 1.581,00 mq di cui:
 - 745,99 mq per aree a parcheggio;
 - 312,30 mq per aree a verde;
 - 190,39 mq per viabilità ciclo pedonale;
- I servizi pubblici messi a disposizione dall'Attuatore non assolvono integralmente il disposto degli art. 3.2 e 3.3 delle norme tecniche di attuazione del piano dei servizi del vigente piano di governo del territorio;
- 332,32 mq di standard, non sono reperibili e pertanto dovranno essere monetizzati stabilendo un importo di 120,00 €/mq;
- Che l'importo della monetizzazione prevista per l'assolvimento dei servizi pubblici da cedere al Comune è determinato nell'importo di € 39.876,00 (120,00 €/mq x 332,30 mq);

CONSIDERATO che il Consiglio Comunale si esprime, ai sensi dell'art. 14 comma 1 bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i., attestando l'interesse pubblico dell'intervento in progetto, in quanto, contenente i seguenti aspetti di rigenerazione urbana:

- riqualificazione area attualmente occupata da insediamento artigianale che contrasta con le previsioni urbanistiche di PGT,
- formazione di aree per servizi quali parcheggi pubblici a favore dell'intero quadrante territoriale interessato dall'intervento,
- previsione di realizzazione di Edilizia Sociale a favore dei giovani nuclei famigliari e famiglie con particolari necessità abitative,
- acquisizione al patrimonio comunale di aree per successiva realizzazione di servizi pubblici;

PRESO ATTO che la pratica è stata oggetto di parere da parte della Commissione Urbanistica in data 04.05.2023 con esito "favorevole";

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 18/05/2023 con la quale è stata approvata la bozza di convenzione facente parte integrante del Permesso di Costruire in deroga e convenzionato e ritenuta la stessa meritevole di approvazione per i contenuti in essa esposti;

PRESO ATTO che la succitata convenzione è stata sottoscritta tra le parti in data 27/06/2023 presso il notaio in Bergamo avv. Giovanni Vacirca, Registrata a Bergamo il 04/07/2023 al N. 29046/1T;

RICHIAMATO, in particolare, l'art. 13 della convenzione, dal titolo "RESIDENZA SOCIALE", che prevede che:

"1. La Società attuatrice si impegna a destinare direttamente, od a far destinare ai propri acquirenti e successori o aventi causa a qualsiasi titolo, in locazione per un periodo minimo di anni 8 (otto) a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione, una quota di alloggi non inferiore al 25% (venticinque per cento) della SLP dell'intero intervento, a soggetti aventi i requisiti soggettivi descritti al successivo art. 14.

2. Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori (autorimessa, cantina ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore a euro 70 (settanta) al metro quadrato di superficie convenzionale. Per superficie convenzionale si intende la superficie calpestabile dei locali abitativi al netto dei muri perimetrali esterni e interni, il 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse, il 50% (cinquanta per cento) della superficie dei balconi, portici, sottotetti accessibili, il 25% (venticinque per cento) della superficie delle cantine, il 10% (dieci per cento) della superficie dell'area esterna esclusiva.

3. Il valore base di euro 70 (settanta) per metro quadrato potrà essere aggiornato a partire dal primo gennaio 2024 nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta.

4. La Società Attuatrice dovrà predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione degli alloggi in locazione, delle relative pertinenze ed accessori, nonché delle autorimesse, dei listini relativi ai canoni degli alloggi in locazione e trasmetterla al Comune prima della fine lavori, unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica e convalida del disposto di cui al presente articolo."

VISTA la bozza di avviso pubblico per immobili in locazione agevolata posti in via Leopardi, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

GIUDICATO lo stesso meritevole di approvazione;

VISTO il Testo Unico per gli Enti Locali di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in particolare l'art. 42;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del settore, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

CON voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. DI RICHIAMARE le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

2. APPROVARE bozza di avviso pubblico per immobili in locazione agevolata posti in via Leopardi, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;
3. DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio e sue Risorse per gli adempimenti conseguenti al presente atto;
4. DI DARE ATTO che:
 - la presente deliberazione non è soggetta a controllo preventivo di legittimità;
 - la presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'albo pretorio online, verrà trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Con separata votazione favorevole unanime la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 3, del D.Lgs. 267/00.



Comune di Ranica

Via Gavazzeni, 1 – 24020 Ranica - ☎ 035/479015 – Fax 035/511214 e-mail: tecnico@comune.ranica.bg.it

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL 03/10/2024

Ranica, __.09.2024

Prot. n. _____

AVVISO PUBBLICO PER IMMOBILI IN LOCAZIONE AGEVOLATA POSTI IN VIA LEOPARDI

Si porta a conoscenza che l'Amministrazione Comunale di Ranica, ai sensi di quanto previsto dalla convenzione registrata a Bergamo in data 04.07.2023 al n. 29046/IT pubblicato alla conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 05.07.2023 al n. 38086/26129 e della deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __.09.2024, intende procedere ad informare eventuali interessati per l'assegnazione di alloggi in locazione presso immobili, di proprietà privata, posti in via Leopardi.

A riguardo si comunica che:

1. **informazioni per le candidature:**

Soc. IL PORTALE s.p.a.

con sede in Bergamo, via G. Leopardi, n. 4/A

Telefono: 035.246520

Mail: info@siciabitare.com

2. **Oggetto dell'avviso:** definizione di soggetti interessati alla locazione di immobili a canone agevolato posti in via Leopardi per un periodo non superiore a 8 (otto) anni.

3. **Requisiti prioritari:**

a. Residenza in Comune di Ranica;

b. Attività lavorativa nel Comune di Ranica;

4. **Termini per la trasmissione delle richieste:**

Gli aventi diritto dovranno comunicare il loro interesse direttamente alla Società "Il Portale s.p.a." agli indirizzi indicati al punto 1 entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente avviso.

Resta inteso che nel caso in cui non vengano assegnati gli alloggi in disponibilità entro il termine prestabiliti, si procederà ad inserire in coda, le domande sopraggiunte successivamente al sopraccitato termine.

5. **Soggetti ammessi a partecipare – requisiti generali:**

Così come previsto dalla convenzione citata in premessa, gli alloggi costruiti con obbligo di locazione, con relativi accessori, dovranno essere locati a coloro che



Comune di Ranica

Via Gavazzeni, 1 – 24020 Ranica - ☎ 035/479015 – Fax 035/511214 e-mail: tecnico@comune.ranica.bg.it

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL 03/10/2024

posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

- a. avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità e dimostri di avere un'attività lavorativa stabile;
- b. avere la residenza oppure l'attività lavorativa nel "Comune di Ranica", ovvero, in caso contrario, impegnarsi a trasferire la residenza nell'alloggio entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di locazione;
- c. non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o altro soggetto indicato nello stato di famiglia, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel "Comune di Ranica";
- d. fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello determinato con le modalità prescritte dall'art. 21 della Legge 05 agosto 1978 n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni.

I redditi di lavoro autonomo sono equiparati a quelli da lavoro dipendente ed è ammessa la deduzione di euro 5.000 (cinquemila) per ogni persona a carico, con una ulteriore deduzione di euro 5.000 (cinquemila) per ogni portatore di handicap. Si intende per nucleo familiare il dichiarante o la dichiarante, l'eventuale coniuge non legalmente separato o il convivente more uxorie e i figli minorenni, ogni altro componente escluso. Qualora uno o più componenti del nucleo familiare originario, intendano costituire un nuovo nucleo familiare (futuri coniugi o futuri conviventi), si terrà conto del futuro nucleo familiare. Nel caso in cui il dichiarante maggiorenne sia componente di nucleo familiare originario, si terrà conto del suo reddito, quale futura famiglia mononucleare.

I requisiti di cui trattasi devono essere posseduti alla data di stipula del contratto di locazione.

Nel caso in cui più richiedenti presentino richiesta, le quote di Servizi Abitativi saranno destinate prioritariamente destinate a nuovi nuclei familiari di cui almeno un componente sia o sia stato residente o abbia avuto attività lavorativa nel Comune di Ranica ovvero, nuclei familiari già costituiti e residenti nel Comune di Ranica.

6. Importi di locazione

Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori (autorimessa, cantina ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore a euro 70¹ (settanta) al metro quadrato di superficie convenzionale².

¹ Il valore base di euro 70 (settanta) per metro quadrato potrà essere aggiornato a partire dal primo gennaio 2024 nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta

² Per superficie convenzionale si intende la superficie calpestabile dei locali abitativi al netto dei muri perimetrali esterni e interni, il 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse, il 50% (cinquanta per cento) della superficie dei balconi, portici, sottotetti accessibili, il 25% (venticinque per cento) della superficie delle cantine, il 10% (dieci per cento) della superficie dell'area



Comune di Ranica

Via Gavazzeni, 1 – 24020 Ranica - ☎ 035/479015 – Fax 035/511214 e-mail: tecnico@comune.ranica.bg.it

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL 03/10/2024

Il Responsabile del Servizio Pianificazione
e Gestione del Territorio
geom. Matteo Zanetti

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
testo unico DPR 445 del 28/12/2000 e del D. Lgs 82/2005 e
norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la
firma autografata*

COMUNE DI RANICA

PROVINCIA DI BERGAMO

Allegato alla delibera della Giunta Comunale
n. 125 del 03/10/2024

**OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART 14 D.P.R. 380/2001 -
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA EX AT4: APPROVAZIONE BOZZA
DI AVVISO PUBBLICO PER IMMOBILI IN LOCAZIONE AGEVOLATA POSTI IN
VIA LEOPARDI.**

ART. 49 DEL T.U.E.L. 18.08.2000, N. 267 e successive modificazioni ed integrazioni

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile di Settore - Settore 3 - Pianificazione e Gestione del Territorio - certifica l'effettivo svolgimento dell'istruttoria sull'argomento della proposta di deliberazione indicata in oggetto e che segue ed esprime parere

PARERE FAVOREVOLE

Il Responsabile di Settore
Settore 3 - Pianificazione e Gestione del Territorio
Zanetti Matteo

Ranica, li 02/10/2024



COMUNE DI RANICA
PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 125 del 03/10/2024

OGGETTO:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART 14 D.P.R. 380/2001 - INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA EX AT4: APPROVAZIONE BOZZA DI AVVISO PUBBLICO PER IMMOBILI IN LOCAZIONE AGEVOLATA POSTI IN VIA LEOPARDI.

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
PARMA SERGIO

FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
SERLENGA TIZIANA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).