



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 256
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AUTR-P 7B" DISCIPLINATO DALL'ART. 32.14.1 DELLE N.T.A., IN VIA PIGNA (FG. 37, MAPP. 59) - FAST RE SRL - ADOZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno quattro del mese di ottobre alle ore 15.15 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Assente
STEFANO MEDIOLI	Vice Sindaco	Presente
CRISTINA DEGASPERI	Assessore	Presente
PIETRO LUIGI GIOVANNI AVANZI	Assessore	Presente
GIOVANNI PAOLO MAIOLO	Assessore	Presente
DANIELA PLODARI	Assessore	Presente

Presenti n. **5** Assenti n. **1**

Partecipa il Segretario generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il **Vice Sindaco, STEFANO MEDIOLI**, assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

111560

Proposta nr.

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AUTR-P 7B" DISCIPLINATO DALL'ART. 32.14.1 DELLE N.T.A., IN VIA PIGNA (FG. 37, MAPP. 59) - FAST RE SRL - ADOZIONE

(Relatore : Vice Sindaco Stefano Medioli)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

1. in data 09/02/2022, registrato al Protocollo Generale con il numero 9.457, è stata depositata la domanda di approvazione del piano attuativo denominato "AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AUTR-P 7B" sito in via Pigna da parte dei seguenti soggetti, comproprietari dell'area sulla quale insiste il progetto:
 - Sig. BUONCRISTIANI STEFANO in qualità di Legale rappresentante della Società Fast re s.r.l. con sede in Verona, Via Gramsci n. 4, c.f. e P. Iva 02763030984 (R.E.A. n° Vr-433695);
 - Sig. Giudici Stefano in qualità di procuratore con potere di rappresentanza legale della Soc. Intrum Italy con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, la quale società a sua volta agisce in rappresentanza delle Società: Portland SPV srl con sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n. 1, e Portland LeaseCo srl con sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n. 1;
2. la documentazione presentata in data 09/02/2022, registrata al Protocollo Generale con il n. 9.457 è stata successivamente integrata con protocollo n. 50.473 in data 02/09/2022 per:
 - modifiche progettuali concernenti adeguamenti normativi non modificativi dell'impianto tipologico-architettonico originariamente presentato;
 - modifica di titolarità dell'area a favore della Società Fast re s.r.l. con sede in Verona, Via Gramsci n. 4, c.f. e P. Iva 02763030984 (R.E.A. n° Vr-433695) come proprietaria esclusiva;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

3. l'area riguardante il piano attuativo interessa il Foglio 37, mappale 59, sub. 10 – 12 – 13 – 501 (ex 6) NCT del Comune censuario di Desenzano del Garda.

Il progetto prevede la realizzazione di villette a schiera su due livelli fuori terra, una palazzina su tre piani e una villetta bifamiliare;

4. nel PGT vigente l'“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7B” è disciplinato dall'art. 32.14.1 delle NTA “Ambiti soggetti a previsioni specifiche”, con l'attribuzione delle seguenti previsioni:

- 1) Superficie territoriale: mq. 5.784
- 2) Indice di PGT: 1,5 mc/mq
- 3) Volume residenziale: mc. 8.676
- 4) Superficie lorda di piano residenziale: mq. 2.892
- 5) Abitanti stimati da P.G.T.: 49,57 (mc 8.676 : 175 mc/ab)
- 6) Dotazioni di servizi minime: mq. 1.982,80 (49,57 abit. x 40 mq./ab.)
- 7) Dotazione di servizi da reperire in loco: mq. 495,70 (49,57 abit. x 10 mq./ab.)
- 8) Dotazione di servizi di possibile monetizzazione: mq. 1.487,10 (49,57 abit. x 30 mq./ab)
- 9) Altezza massima: mt. 10,00
- 10) Rapporto di copertura 0,50 mq/mq
- 11) Indice drenante 30%
- 12) *In sede attuativa dovrà essere verificato il rispetto del clima acustico dell'ambito; inoltre la fascia di ambientazione indicata nella tav. 3.3 del PTCP dovrà essere equipaggiata secondo quanto previsto dall'art. 24 della normativa del PTCP.*

con indicazione della seguente nota generalizzata:

Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di P.G.T. ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco. Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Adeguando dette previsioni alla superficie da rilievo topografico di mq 6.621, risultano i seguenti dati sterometrici:

- 1) Superficie territoriale: mq. 6.621
- 2) Indice di PGT: 1,5 mc/mq
- 3) Volume residenziale: mc. 9.931,50 (mq 6.621 x 1,5 mc/mq)
- 4) Superficie lorda di piano residenziale: mq. 3.310,50 (mc 9.931,50 : h virt. 3,00)
- 5) Abitanti stimati da P.G.T.: 56,75 ab (mc 9.931,50 : 175 mc/ab)
- 6) Dotazioni di servizi minime: mq. 2.270,00 (56,75 ab x 40 mq/ab)
- 7) Dotazione di servizi da reperire in loco: mq. 567,50 (56,75 ab x 10 mq./ab.)
- 8) Dotazione di servizi di possibile monetizzazione: mq. 1.702,50 (56,75 ab x 30 mq./ab)
- 9) Altezza massima: mt. 10,00
- 10) Rapporto di copertura 0,50 mq/mq
- 11) Indice drenante 30%;

5. le previsioni del piano attuativo, elaborato tenendo in considerazione gli indirizzi sopra indicati adeguati alla soluzione di progetto, sono riassunte nella seguente tabella:

definizioni	Indici e parametri rimodulati in proporzione alla superficie reale di rilievo di mq 6.621 (invece di mq 5.784)	Indici e parametri di progetto
Superficie del comparto	mq 6.621,00	mq 6.621,00
Indice di PGT	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq
Volume realizzabile di PGT	mq 6.621 x 1,5= mc 9.931,50	mq 2.411,15 x 3,00= mc 7.233,50
Slp realizzabile di PGT	mq 3.310,50 = (9.931,50 : 3,00)	mq 2.411,15
Abitanti teorici (1 abit.= mc 175)	n° 56,75 (mc 9.931,50 : 175 mc/abit.)	n° 41,33 (mc 7.233,50 : 175 mc/abit.)
Dotazione di servizi minima (40 mq/abit.) -da reperire in loco -di possibile monetizzazione	mq 2.270,00 (abit. 56,75 x 40 mq/abit.) mq 567,50 (10 mq/ab) mq 1.702,50 (30 mq/ab)	mq 1.653,36 (ab 41,33 x 40 mq/ab) mq 413,34 (10 mq/ab) mq 1.239,90 (30 mq/ab)



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

	Cessione fascia 10 m rispetto Rio Venga + fascia 2,5 m allargamento Via Pigna con marciapiede ciclopedonale	mq 998 aree in cessione per fascia 10 mt Rio Venga + allargamento strada e percorso ciclopedonale + mq 655,36 aree da monetizzare
Superficie fondiaria (art. 20.4 NTA) di progetto	Superficie territoriale totale – aree in cessione	mq 6.621,00 – 998,00 = mq 5.623,00
Rapporto copertura (art.20.5 NTA riferito a sup. territ.)	$0,50 \text{ mq/mq} \times \text{mq } 6.621,00 = \text{mq } 3.930,00$	mq 2.047,48 Superficie coperta (art. 19.2 NTA) di progetto
Superficie permeabile (art. 20.9 NTA) di progetto	In mq	mq 1.879
Indice drenante (art.20.8 NTA) di progetto	30% (rapporto fra superficie permeabile e superficie fondiaria)	$\text{mq } 1.879,00 : \text{mq } 5.623,00 = 0,3342$ 33,42%
H max edifici	10,00 mt	10,00 misurata sulla media delle altezze delle varie facciate, l'edificio più alto (come indicato all'art. 19.1 delle NTA)

6. il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati nei quali sono contenuti i dati sopra riportati e gli altri descritti nei successivi punti; tali allegati sono stati acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale in data 09/02/2022 con prot. n. 9.457 ed in data 02/09/2022 con prot. n. 50.473:

- Domanda di approvazione del Piano Attuativo (prot. 9.457 del 09/02/2022)
- Relazione tecnica (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Bozza di convenzione (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Relazione paesistica (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Relazione fotografica (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Computo opere urbanizzazione (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Valutazione clima acustico (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Relazione idrogeologica ed idraulica (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. S Simulazioni (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 1 Parametri e verifiche di progetto (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 2 Planimetria generale rilievo (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 3 Planimetria inquadramento intervento (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 4 Blocco 1 Piante (prot. 50.473 del 02/09/2022)



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Tav. 5 Blocco 1 Prospetti Sezioni (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 6 Blocco 2 Piante Prospetti Sezioni (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 7 Blocco 3 Piante (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 8 Blocco 3 Prospetti Sezioni (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 9 Calcolo volume (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 10 Superficie parcheggio (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 11 SNR SU (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 12 Aree cessioni standard (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 13 Superfici alloggi (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 14 Superficie coperta (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 15 Verde profondo (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 16 Rete fognatura e acquedotto (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 17 Barriere architettoniche (prot. 50.473 del 02/09/2022)
- Tav. 18 Sezioni ambientali (prot. 50.473 del 02/09/2022)

7. il piano attuativo, relativamente al contributo di costruzione prevede:

a- per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'applicazione delle tariffe vigenti riferite alla destinazione residenziale, il seguente importo:

- primarie:	volume mc 7.233,50 x €/mc 12,26= €	88.682,71
- secondarie:	volume mc 7.233,50 x €/mc 17,49= €	<u>126.513,92</u>
Totale	€	215.196,63

b- per costo costruzione: € 109.553,80 (stima, da verificare su progetto esecutivo con applicazione delle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire e secondo tabelle ministeriali);

8. il piano attuativo, relativamente alla consistenza delle aree a standard, con riferimento a quanto specificato al precedente punto 5 delle premesse, prevede una dotazione generale di mq 1.653,36 dei quali, mq 998,00 ceduti al Comune e mq 655,36 monetizzati.

Si prevede quindi la cessione di aree aventi una superficie complessiva di mq 998,00, come illustrato nella Tav. 12 e di seguito riportato:

- cessione area necessaria per l'allargamento della Via Pigna al fine di dotare la stessa di un idoneo tracciato viario a due corsie con marciapiede



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

ciclo pedonale (già previsto anche per il Piano attuativo limitrofo AUTR P 7A);

- cessione area posta in fregio al fosso esistente sul lato nord ovest per la profondità di mt 10,00 coincidente con la previsione della fascia di rispetto di cui al reticolo idrico previsto nel P.G.T. (già previsto anche per il Piano attuativo limitrofo AUTR P 7A);

9. conseguentemente, rispetto alla quantità di standard dovuta di mq 1.653,36, si prevede la monetizzazione di mq 655,36 (mq 1.653,36 – mq 998,00).

Il valore di monetizzazione delle aree non cedute commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, come previsto dall'art. 46 della L.R.12/05, consiste nel caso specifico, non tanto nel poter realizzare volumetria in più, ma semplicemente nel mantenere la disponibilità della corrispondente area mentre il Comune, attraverso la monetizzazione, potrà acquisire le aree a standard nelle altre posizioni previste dal PGT;

Nel caso specifico, in considerazione inoltre:

- della posizione dell'area di fatto periferica rispetto al centro dell'abitato di Rivoltella, rispetto alle zone dove si svolge la più attiva vita sociale, rispetto al lago, comunque rispetto alle zone che presentano una maggiore qualità complessiva;
- delle stime contenute nel Piano dei Servizi dei proventi delle monetizzazioni dai piani attuativi, riferiti ad un valore di €/mq 200,00 quale media fra i valori di €/mq 150,00 €/mq 300,00, in particolare, per il Piano attuativo in oggetto, viene previsto uno specifico valore di monetizzazione pari ad €/mq 200,00 che peraltro conferma il valore medio previsto nel Piano dei Servizi del PGT,

si ritiene congruo assumere il valore di monetizzazione di €/mq 200,00, valore di monetizzazione indicato nel Piano dei Servizi, per cui il valore complessivo della monetizzazione ammonta a € 131.072,00 (mq 655,36 x €/mq 200,00) da regolare alla firma della convenzione, o con il versamento al Comune contestuale alla firma, o con il versamento suddiviso in 3 rate semestrali di uguale importo, di cui la prima alla firma della convenzione, con costituzione di fidejussione a garanzia della somma rateizzata emanata da istituto finanziario autorizzato.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

10. Relativamente all'importo previsto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il piano attuativo prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione per importo complessivo pari a € 20.546,45 (vedasi computo estimativo allegato), opere che hanno ottenuto il parere favorevole con prescrizioni da parte del Settore Lavori Pubblici in data 19/09/2022.

L'importo delle opere previste a scomputo della Ditta Lottizzante verrà detratto dall'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria ed eventualmente dagli oneri di urbanizzazione secondaria, precisando che rimarrà a carico dei proponenti la differenza di € 194.650,18 da versare in sede di rilascio del titolo edilizio.

Le opere previste a scomputo nel dettaglio prevedono:

- l'allargamento di Via Pigna con la realizzazione di una pista ciclopeditonale;
- la realizzazione della rete di servizi in estensione e a completamento di quelli esistenti;
- la sistemazione a prato della fascia a verde ceduta lungo il Rio Venga.

Si precisa inoltre che l'importo ammesso a scomputo ha carattere di preventivo, nel senso che le opere ammesse a scomputo saranno quelle relative alle opere effettivamente realizzate, che potranno essere anche superiori in relazione ad ulteriori eventuali opere richieste dal Comune o dagli altri Enti.

11. È previsto:

- a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo, la costituzione di fidejussione emanata da istituto finanziario autorizzato, per l'intero importo del contributo di € 215.196,63, comprendente il costo preventivato delle opere a scomputo di € 20.546,45 e quello delle eventuali ulteriori che si dovessero rendere necessarie;
- la possibilità di ridurre in corso d'opera l'importo della fidejussione proporzionalmente all'importo delle opere realizzate;
- la cessione gratuita delle opere dopo il loro collaudo finale eseguito da professionista abilitato iscritto all'Albo, incaricato dal Comune e a spese del lottizzante, e la formalizzazione, in tale occasione, della cessione delle aree



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

che nel frattempo saranno definite con i relativi frazionamenti anche nella loro reale e finale consistenza.

12. Il piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio in data 14/02/2022 verbale n. 65 e trasmesso alla Soprintendenza in data 09/03/2022 prot. n. 15.630 per il parere previsto dall'art. 16 c. 4 della Legge 17/08/1942 n° 1150 al quale non è seguita alcuna osservazione nel termine di 90 giorni, e nemmeno successivamente;

13. La proposta di piano attuativo ha ottenuto inoltre i seguenti pareri:

- Parere della Ditta Acque Bresciane srl del 17/08/2022 prot. 72.272;
- Parere di E-Distribuzione del 09/08/2022;
- Parere Settore LL.PP. del 19/09/2022;
- Parere Settore Ecologia e Ambiente del 08/09/2022;

14. In fase di richiesta del titolo edilizio abilitativo si prescrive che vengano ottemperate le seguenti prescrizioni:

- relativamente a quanto riportato all'art. 32.14.1 delle NTA nelle specifiche del piano attuativo in oggetto, dovrà essere previsto che *“la fascia di ambientazione indicata nella tav. 3.3 del PTCP dovrà essere equipaggiata secondo quanto previsto dall'art. 24 della normativa del PTCP”*;
“venga prodotto un disegno più dettagliato delle sistemazioni a verde” come indicato nel verbale n. 65 del 14/02/2022 della Commissione per il Paesaggio.

VISTI gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi al Territorio - arch. Cinzia Pasin;
- favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi Finanziari - dott.ssa Loretta Bettari;

ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, modificato dalla legge n. 213/2012;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VISTO l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il Capo III dello Statuto Comunale;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge,

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare il piano attuativo denominato "Ambito urbano di trasformazione residenziale AUTR-P 7B" sito in via Pigna, presentato dalla Soc. Fast Re s.r.l. come sopra indicato, secondo gli elaborati elencati al punto "6" delle premesse, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 09/02/2022 con prot. n. 9.457 ed in data 02/09/2022 con prot. n. 50.473;
3. di dare atto che come sopra indicato al punto "8" delle premesse, il piano attuativo relativamente alle aree a standard quantificate complessivamente in mq 1.653,36, prevede la cessione gratuita di aree per una superficie complessiva di mq 998,00, come illustrato nella Tav. 12:
 - cessione area necessaria per l'allargamento di Via Pigna al fine di dotare la stessa di un idoneo tracciato viario a due corsie con marciapiede ciclo pedonale (già previsto anche per il Piano attuativo limitrofo AUTR P 7A);
 - cessione area posta in fregio al fosso esistente sul lato nord ovest per la profondità di mt 10,00 coincidente con la previsione della fascia di rispetto di cui al reticolo idrico previsto nel P.G.T. (già previsto anche per il Piano attuativo limitrofo AUTR P 7A);
4. di determinare in €/mq 200,00 e quindi in complessivi € 131.072,00 (mq 655,36 x €/mq 200,00) il valore di monetizzazione delle aree a standard non cedute come specificato al punto "9" delle premesse, precisando che relativamente al versamento detto importo verrà versato secondo le modalità previste in convenzione urbanistica;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

5. che in fase di presentazione del titolo edilizio abilitativo vengano ottemperate le prescrizioni indicate al punto 14 delle premesse;
6. di dare atto che il piano attuativo viene adottato dalla Giunta comunale ai sensi del disposto del comma 1 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto piano attuativo conforme alle previsioni del PGT;
7. di dare atto, altresì, che ai sensi del disposto del comma 2 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la deliberazione di adozione è depositata per 15 (quindici) giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente agli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio. Come previsto dal disposto del comma 3 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito può presentare osservazioni;
8. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 46, comma 2 dello Statuto Comunale, stante l'urgenza di darvi attuazione.

Atto: GIUNTA COMUNALE

R.U.P. Cinzia Pasin

Proponente: Sindaco Guido Malinverno



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

Il VICE SINDACO
Stefano Mediolì

Il SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

(*) Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 256 del 04/10/2022 sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. n. 267/2000.