



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE
Del. Nr. 167
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto:

PIANO DI RECUPERO EDIFICI A DESTINAZIONE EX AGRICOLA - LOC. MACHETTO -
PROPRIETA': SOC. PIRAMIS S.r.l. - ADOZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno sei del mese di luglio alle ore 09.30 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Presente
STEFANO MEDIOLI	Vice Sindaco	Presente
CRISTINA DEGASPERI	Assessore	Presente

Presenti n. **3** Assenti n. **0**

Partecipa il Segretario generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI

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



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

Proposta nr. **110689**

**PIANO DI RECUPERO EDIFICI A DESTINAZIONE EX AGRICOLA - LOC. MACHETTO -
PROPRIETA':SOC. PIRAMIS S.r.l. - ADOZIONE**

(Relatore: Sindaco Guido Malinverno)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Sig. POSSI DAVIDE, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. PIRAMIS S.r.l. (c.f. 03184330987), con sede in Montichiari in Via Mantova n. 267, in qualità di proprietario del compendio immobiliare contraddistinto dal mappale 72 sub. 9 e 10 e dal mappale 76 sub. 10 - 11 - 12 -13 -16 del foglio 34, ha depositato in data 09/12/2021 con prot. 64.855, integrata in data 26/04/2022 con prot. 25.118 ed in data 18/05/2022 con prot. 30.800, domanda di approvazione del Piano di Recupero relativo alla trasformazione d'uso senza opere edilizie di edifici aventi destinazione agricola in edifici aventi destinazioni differenziate in parte alberghiera, parte residenziale e parte direzionale in conformità alle previsioni di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, compendio sito in loc. Machetto in via Grezze;

PRESO ATTO che il compendio immobiliare risulta così individuato nel PGT vigente:

1. immobile contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al foglio 34 mappale 72 sub. 9 e sub. 10 inserito all'interno di area azzonata nel P.G.T. ad "insediamento di origine rurale di valore storico – art. 39 delle N.T.A. con presenta di immobili rurali esterni al TUC – art. 39.1 delle N.T.A.”;
2. immobile contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al foglio 34 mappale 76 sub. 11 – sub. 12 – sub. 13 – sub. 16 inserito all'interno di area azzonata nel P.G.T. ad "Area agricola di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico – art. 37 bis delle N.T.A. con presenta di immobili rurali esterni al TUC – art. 39.1 delle N.T.A.”;
3. immobile contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al foglio 34 mappale 76 sub. 10 inserito all'interno di area azzonata nel P.G.T. ad "Area agricola di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

ecologico – art. 37 bis delle N.T.A. con presenta di immobili rurali esterni al TUC – art. 39.1 delle N.T.A”;

RICHIAMATI i disposti normativi di cui all’art. 40 delle N.T.A. del PGT vigente che in sintesi si riportano:

“40.4 Modalità d’intervento:

- *Per gli edifici o complessi già oggetto di Piano di Recupero approvato valgono le norme di cui agli ambiti residenziali di bassa densità fatta esclusione degli indici di zona.*
- *Gli immobili già individuati in cartografia del Piano Regole con destinazioni non agricole già riconosciute o per gli altri per i quali sia comprovata attraverso specifica certificazione del competente ufficio provinciale la dismissione dall’attività agricola da almeno 3 anni, potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro conservativo, ristrutturazione, ricostruzione nonché ampliamento, secondo i valori massimi sopra indicati ai punti 1 e 2 con trasposizione dei volumi attraverso intervento diretto o previo piano attuativo nel rispetto dei contenuti di cui al precedente art. 39.1 e dei limiti sotto specificati, (avendo come parametro urbanistico la Superficie Lorda di Pavimento complessiva dei piani).*
- *La riconversione dei manufatti recenti (con età inferiore a 70 anni) per i quali le schede “patrimonio edilizio esterno al Tessuto Urbano Consolidato” prevedono il grado di intervento di quinto livello di cui all’art. 30.6.5, potrà avvenire anche attraverso la revisione sostanziale dell’impianto morfologico e tipologico, avente come obiettivo di riferimento quello dei nuclei rurali storici e il miglioramento dell’assonanza rispetto alla modalità aggregativa dei corpi e dell’aassonanza dei materiali e forme architettoniche.*
- *Nel caso di recupero con destinazione residenziale di edifici con età superiore a 70 anni, si potrà riutilizzare il 100% della superficie lorda dei piani dei manufatti esistenti comprese pertinenze già ad uso residenziale.- Nel caso di recupero con destinazione residenziale di edifici con età inferiore a 70 anni, (ad esclusione della “Ex Scuole Elementari” di Via Bornata – vedi art. 38.3) si potrà recuperare a detto uso, oltre all’esistente comprese pertinenze aventi già uso residenziale, anche il 30% della Superficie Lorda dei piani dei manufatti esistenti ad usi diversi. La soglia del 30% potrà subire incremento solo in occasione di interventi che prevedono la necessità del recupero delle porzioni di edificio storico rurali (età superiore a 70*



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

*anni) già chiuse su almeno tre lati (determinando lo sfioramento del limite anzidetto).
- Potranno essere realizzate attività turistico ricettive e/o ristorative riutilizzando come massimo il 100% della superficie lorda dei piani dei manufatti esistenti. - Le disponibilità della superficie lorda di pavimento esistente eccedenti i limiti sopra esposti potranno essere adibite ad accessori aperti.*

40.5 Modalità condizionate d'intervento:

- *nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni preveda una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a mq 500 l'intervento sarà condizionato dalla preventiva approvazione di Piano di Recupero che individuerà il livello di dotazioni ed infrastrutture necessarie e potrà condizionare la quota di peso insediativo in forza di una puntuale verifica delle condizioni di accessibilità ai servizi dei futuri residenti".*

DATO ATTO che è stato previsto il cambio di destinazione senza opere edilizie da una destinazione agricola nelle seguenti destinazioni ammesse dalle norme tecniche di attuazione del P.G.T. in quanto immobili non utilizzati ad uso agricolo da più di tre anni:

- immobile contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al foglio 34 mappale 72 sub. 9 e sub. 10 viene prevista la trasformazione d'uso in attività alberghiera;
- immobile contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al foglio 34 mappale 76 sub. 11 – sub. 12 – sub. 13 – sub. 16 viene prevista la trasformazione in destinazione residenziale;
- immobile contraddistinto al Catasto Edilizio Urbano al foglio 34 mappale 76 sub. 10 viene prevista la trasformazione in destinazione direzionale.

Il piano di recupero in oggetto è composto dai seguenti elaborati acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 09/12/2021 con prot. n. 64.855, in data 26/04/2022 prot. n. 25.118 e, per la sola bozza di convenzione, in data 18/05/2022 con prot. n. 30.800:

Documenti testuali:

- Richiesta Piano di Recupero
- Modello "Ulteriori immobili oggetto del procedimento"
- Relazione asseverata
- Documentazione fotografica blocco A
- Documentazione fotografica blocco B



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Documentazione fotografica blocco C
- Documentazione fotografica elementi vegetali
- Relazione Impatto Paesaggistico
- Relazione tecnica
- Bozza Convenzione Urbanistica

Elaborati grafici:

- Tav. 1 Inquadramento generale
- Tav. 14 Prospetti e sezioni Borgo
- Tav. 15 Piante Borgo - Alberghiero
- Tav. 16 Piante Prospetti Sezioni - Appartamenti
- Tav. 17 Piante Prospetti Sezioni - Direzionale
- Tav. 18 Planimetria con destinazioni
- Tav. 19 Planimetria quotata

VISTO che il piano di recupero, relativamente alle aree a standard, prevede la seguente determinazione, suddivisa per le varie destinazioni previste e quantificate secondo norma:

- destinazione turistico alberghiera standard dovuto 100% della S.I.p.:
s.i.p. mq. 1.745,47 standard 100% S.I.p. = mq. 1.745,47
 - destinazione residenziale standard dovuto 40 mq./ab:
1 ab. = 175 mc. Volumetria residenziale mc. 693,4 Abit. 4 (mc. 693,45/175)
Standard dovuto abit. 4 x mq. 40 = mq. 160,00
 - destinazione direzionale standard dovuto 100% della S.I.p.:
s.i.p. mq. 118,22 standard 100% S.I.p. = mq. 118,22
Standard complessivo generato mq. 2.023,69
- Per l'intera superficie a standard viene prevista la monetizzazione.

VISTO che:

- 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 P.G.T.;
- nel caso specifico inoltre occorre considerare:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- la posizione dell'area di fatto periferica rispetto al centro dell'abitato di Desenzano d/G., area esterna al TUC rispetto alle zone dove si svolge la più attiva vita sociale, rispetto al lago, comunque rispetto alle zone che presentano una maggiore qualità complessiva;
- le 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 150,00;

RITENUTO congruo, nel caso specifico, assumere il valore di monetizzazione di €/mq 150,00, per un valore complessivo della monetizzazione pari a € 303.553,50 (mq 2.023,69 x €/mq 150,00) da versare complessivamente in sede di stipula della convenzione;

VISTO il piano attuativo che, relativamente al contributo di costruzione, prevede per la destinazione turistico alberghiera:

- per opere di urbanizzazione primaria: mq. 1.745,47 x €/mq 11,02 = € 19.235,07
 - per opere di urbanizzazione secondaria: mq 1.745,47 x €/mq 9,21 = € 16.075,77
 - per costo di costruzione: mq. 1.745,47 x €/mq. 442,20 x 5% = € 38.592,34
- Totale contributo di costruzione destinazione alberghiera € 73.903,18

per la destinazione residenziale:

- per opere di urbanizzazione primaria: mc 693,45 x €/mc 4,91 = € 3.404,83
 - per opere di urbanizzazione secondaria: mc 693,45 x €/mc 7,00 = € 4.854,15
 - per costo di costruzione: mq. 206,81 x €/mq. 422,20 x 3% = € 2.619,45
- Totale contributo di costruzione destinazione residenziale € 10.878,43

per la destinazione direzionale:

- per opere di urbanizzazione primaria: mq. 118,22 x €/mq 28,80 = € 3.404,73
 - per opere di urbanizzazione secondaria: mq 118,22 x €/mq 18,16 = € 2.146,87
 - per costo di costruzione: mq. 118,22 x €/mq. 442,20 x 5% = € 2.613,84
- Totale contributo di costruzione destinazione direzionale € 8.165,44

VISTO che:

- il contributo di costruzione dovuto verrà determinato in sede di rilascio del successivo titolo edilizio e versato secondo le modalità in esso stabilite;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- dovrà essere costituita idonea fidejussione, in sede di rilascio del titolo abilitativo, emanata da istituto finanziario autorizzato relativa al contributo di costruzione qualora venga previsto un versamento rateizzato;

PRESO ATTO che, per quanto sopra riportato, risultano assolti gli adempimenti preliminari all'adozione del piano attuativo;

DATO ATTO, altresì, che Responsabile del Procedimento è il Geom. Luigi Rossi - Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia;

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;

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 di Recupero relativo alla trasformazione d'uso senza opere edilizie di edifici aventi destinazione agricola in edifici aventi destinazioni differenziate in parte alberghiera, in parte residenziale e in parte direzionale, in conformità alle previsioni di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, compendio sito in loc. Machetto in via Grezze;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

3. di dare atto che, come indicato nelle premesse, il piano di recupero prevede la monetizzazione di aree a standard per un importo di € 303.553,50 (mq . 2.023,69 x €/mq 150,00) da versare interamente in sede di stipula della convenzione;
4. di dare atto che il piano attuativo viene adottato dalla Giunta comunale ai sensi del disposto del 1° comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto piano attuativo conforme alle previsioni del PGT;
5. di adottare il piano di recupero in oggetto composto dagli elaborati citati in premessa acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 09/12/2021 con prot. n. 64.855, in data 26/04/2022 prot. n. 25.118 ed in data 18/05/2022 con prot. n. 30.800;
6. di dare atto che ai sensi del disposto del 2° comma 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 3° comma 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;
7. di dare atto altresì, che Responsabile del Procedimento è il Geom. Luigi Rossi - Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia.
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. Luigi Rossi

Proponente: Sindaco Guido Malinverno



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

Il SINDACO
Guido Malinverno

Il SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

(*) Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr. 167 del 06/07/2022 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.