



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE
Del. Nr. 300
Immediatamente Eseguibile

Oggetto:

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

L'anno duemilaventitre il giorno ventiquattro 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	Presente
STEFANO MEDIOLI	Vice Sindaco	Presente
CRISTINA DEGASPERI	Assessore	Presente
PIETRO LUIGI GIOVANNI AVANZI	Assessore	Assente
GIOVANNI PAOLO MAIOLO	Assessore	Presente
STEFANIA LORENZONI	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 **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. 115397

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

(Relatore : Sindaco Guido Malinverno)

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 6 del documento sulla "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 157 del 23.05.2023, che testualmente recita: *"La partecipazione alle riunioni della Giunta comunale può aver luogo anche con modalità telematica che consenta a uno o più dei componenti l'Organo ed al Segretario Generale (o suo vice) di partecipare a distanza, da luoghi diversi dalla sede comunale. In tal caso, in via convenzionale, le sedute si intendono tenute presso la sede del Comune".*

PRESO ATTO della partecipazione, alla presente seduta di Giunta Comunale, del Sindaco Guido Malinverno in videoconferenza su piattaforma informatica di "Zoom";

DATO ATTO che la riunione si è svolta con utilizzo di strumenti informatici, che hanno potuto garantire quanto previsto dall'art 6 - commi 6 - 7 - 8 della " Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale"

PREMESSO che:

1. 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 Fg. 34, mapp. 78 sub. 1 - 9 - 701, e mapp. 76 sub. 15, ha depositato in data 16/02/2023 con prot. 10.670, ed integrato in data 25/09/2023 con prot. 59.554 ed in data 17/10/2023 con prot. n. 65.276, documentazione relativa alla domanda di approvazione del Piano di Recupero - Secondo stralcio - relativo alla trasformazione d'uso senza opere edilizie di edifici aventi destinazione agricola in edifici aventi destinazioni differenziate in parte alberghiera ed in parte residenziale, 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

2. con le deliberazioni di Giunta Comunale n. 167/2022 e n. 257/2022 è stato rispettivamente adottato e approvato, conformemente al P.G.T. vigente, il piano di recupero - primo stralcio - degli edifici contraddistinti al NCT con il Fg. 34 mapp. 72 sub. 9 -10, e mapp. 76 sub.10-11-12-13-16, con cambio di destinazione d'uso da agricolo dismesso in residenziale - direzionale - turistico alberghiero;
3. il compendio immobiliare di cui si chiede il recupero mediante l'istanza presentata in data 16/02/2023, risulta così individuato nel PGT vigente:
 - gli immobili contraddistinti al NCT al foglio 34, mapp. 76 sub. 15, mapp. 78 sub. 9 e 701 risultano inseriti all'interno di un'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 presenza di "edifici rurali esterni al TUC" – art. 39.1 delle N.T.A.;
 - l'immobile contraddistinto al NCT al foglio 34, mapp. 78 sub. 1, risulta inserito nel P.G.T. come "edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola" – art. 40 delle N.T.A.;
 - il compendio immobiliare è azzonato inoltre come "insediamento di origine rurale di interesse tipologico ambientale" - art. 39.2 delle N.T.A.;
4. i disposti normativi di cui all'art. 40 delle N.T.A. del PGT vigente che in sintesi si riportano:

"4.4 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,*



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

(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’assonanza 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 londa 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 rurale (età superiore a 70 anni) già chiuse su almeno tre lati (determinando lo sfornamento del limite anzidetto).*
 - Potranno essere realizzate attività turistico ricettive e/o ristorative riutilizzando come massimo il 100% della superficie londa dei piani dei manufatti esistenti. - Le disponibilità della superficie londa di pavimento esistente eccedenti i limiti sopra esposti potranno essere adibite ad accessori aperti.*

4.5 Modalità condizionate d’intervento:

- *nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni preveda una superficie londa 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”.*
- 5. la proposta di piano di recupero prevede il cambio di destinazione senza opere edilizie da 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:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- immobili contraddistinti al NCT al foglio 34, mapp. 76 sub. 15, mapp. 78 sub. 9 - 701 viene prevista la trasformazione d'uso in attività alberghiera;
 - immobile contraddistinto al NCT al foglio 34 mappale 78 sub. 1 viene prevista la trasformazione in destinazione residenziale;
6. il piano di recupero in oggetto è composto dai seguenti elaborati acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 16/02/2023 con prot. 10.670, ed integrato in data 25/09/2023 con prot. 59.554 ed in data 17/10/2023 con prot. n. 65.276:
- Richiesta Piano di Recupero
(53338_unied_pdc_tit.pdf.p7m - prot. 10.670 del 16/02/2023)
 - Documentazione fotografica
(Documentazione fotografica (documentazione fotografica).pdf.p7m - prot. 10.670 del 16/02/2023)
 - Relazione Impatto Paesaggistico
(Altri allegati (modello impatto paesistico).pdf.p7m - prot. 10.670 del 16/02/2023)
 - Relazione tecnica
(Altri allegati (relazione tecnica OTTOBRE 2023).pdf.p7m - prot. 65.276 del 17/10/2023)
 - Bozza Convenzione Urbanistica
(Altri allegati (Schema di Convenzione OTTOBRE 2023).pdf.p7m - prot. 65.276 del 17/10/2023)
 - Tav. 0 Planimetria dettagliata
(Altri allegati (TAVOLA 0 - PLANIMETRIA DETTAGLIATA).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)
 - Tav. 1 Inquadramento generale
(TAVOLA 1 - ESTRATTI).pdf.p7m - prot. 10.670 del 16/02/2023)
 - Tav. 2.1.a Pianta Piano interrato e terra
(Altri allegati (TAVOLA 2.1.a - PIANTA PIANO INTERRATO E TERRA).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)
 - Tav. 2.2.a Pianta Piano primo
(Altri allegati (TAVOLA 2.2.a - PIANTA PIANO PRIMO).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)
 - Tav. 2.3.a Pianta Piano secondo e copertura



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

(Altri allegati (TAVOLA 2.3.a - PIANTA PIANO SECONDO E COPERTURA).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)

- Tav. 3.1 Prospetti e Sezioni
(Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (TAVOLA 3.1 - PROSPETTI E SEZIONI).pdf.p7m - prot. 10.670 del 16/02/2023)
- Tav. 3.2.a Prospetti e Sezioni
(Altri allegati (TAVOLA 3.2.a - PROSPETTI E SEZIONI).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)
- Tav. 4.1.a Superfici piano interrato e terra
(Altri allegati (TAVOLA 4.1.a - SUPERFICI PIANO INTERRATO E TERRA).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)
- Tav. 4.2.a Superfici piano primo
(Altri allegati (TAVOLA 4.2.a - SUPERFICI PIANO PRIMO).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)
- Tav. 4.3.a Superfici piano secondo
(Altri allegati (TAVOLA 4.3.a - SUPERFICI PIANO SECONDO).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)
- Tav. 5.a Planimetria standard e posti auto
(Altri allegati (TAVOLA 5a - PLANIMETRIA STANDARD E POSTI AUTO).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)
- Tav. 6.a Planimetria individuazione quote altimetriche
(Altri allegati (TAVOLA 6a - PLANIMETRIA QUOTE ALTIMETRICHE).pdf.p7m - prot. 59.554 del 25/09/2023)

7. 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. 1.711,06 standard 100% S.I.p. = mq. 1.711,06
- destinazione residenziale standard dovuto 40 mq./ab:
1 ab. = 175 mc. Volumetria residenziale mc. 563,38 (mc. 563,38/175) = Abit. 3
Standard dovuto abit. 3 x mq. 40 = mq. 120,00

Totale Standard: mq 1.831,06.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Per l'intera superficie a standard viene prevista la monetizzazione.

8. 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:

- 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;

9. nel caso specifico, si ritiene congruo assumere il valore di monetizzazione di €/mq 150,00, per un valore complessivo della monetizzazione pari a € 274.659,00 (mq 1.831,06 x €/mq 150,00) da versare interamente in sede di stipula della convenzione;

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

- per opere di urbanizzazione primaria: mq. 1.711,06 x €/mq 11,02 = € 18.855,88
- per opere di urbanizzazione secondaria: mq 1.711,06 x €/mq 9,21 = € 15.758,86
- per costo di costruzione: mq. 1.711,06 x €/mq. 496,57 x 5% = € 42.483,05

Totale contributo di costruzione destinazione alberghiera € 77.079,79

per la destinazione residenziale:

- per opere di urbanizzazione primaria: mc 563,38 x €/mc 4,91 = € 2.766,20
 - per opere di urbanizzazione secondaria: mc 563,38 x €/mc 7,00 = € 3.943,66
 - per costo di costruzione: mq. 186,24 x €/mq. 496,57 x 3% = € 2.774,43
- Totale contributo di costruzione destinazione residenziale € 9.484,07

VISTO che:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- il contributo di costruzione dovuto verrà determinato in sede di rilascio del successivo titolo edilizio e versato secondo le modalità in esso stabilite;
- 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 - Secondo stralcio - relativo alla trasformazione d'uso senza opere edilizie di edifici aventi destinazione agricola in edifici aventi destinazioni differenziate in parte alberghiera ed in parte residenziale, in conformità alle previsioni di



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, compendio sito in loc. Machetto in via Grezze, catastalmente individuato dal Fg. 34, mapp. 78 sub. 1 - 9 - 701, e mapp. 76 sub. 15;

3. di dare atto che, come indicato nelle premesse al punto 9, il piano di recupero prevede la monetizzazione di aree a standard per un importo di € 274.659,00 (mq . 1.831,06 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 al punto 6 delle premesse, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 16/02/2023 con prot. 10.670, ed integrati in data 25/09/2023 con prot. 59.554 ed in data 17/10/2023 con prot. n. 65.276;
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



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

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.. 300 del 24/10/2023 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.